

COMMUNE DE PLUMELIAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION

APPROBATION

DPMEC n°1 en date du 4 juin
2020

DPMEC n°2 en date du 11 mars
2021



Espace, Aménagement et
Développement du Morbihan
B.P. 55
56002 VANNES cedex



URBATION

4. Règlement : pièce écrite

Vu pour être annexé à notre
délibération du conseil municipal du
11 mars 2021,

Le Maire

PLAN LOCAL D'URBANISME**REGLEMENT****SOMMAIRE**

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	12
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	16
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	23
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1 AU	30
Chapitre II Règlement applicable aux zones 2 AU	38
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	41
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	50
Chapitre I Règlement applicable aux zones Na et Nzh	51
Chapitre II Règlement applicable aux zones Nh	57
Chapitre III Règlement applicable aux zones NI	62
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Nr	67
ANNEXES	71
Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement	72
Annexe 2 Aspect architectural des constructions	74
Annexe 3 Composition des haies végétales	76

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique » connues de l'Etat,
- le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du BLAVET aval pris par arrêté préfectoral du 20 décembre 2001 et qui est reporté dans 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 Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.05.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme,

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) Les zones urbaines dites « zones U »

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

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une révision du PLU pour être constructibles.

c) Les zones agricoles dites « zones A »

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

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les Présidents de la Chambre d'Agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

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

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

4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

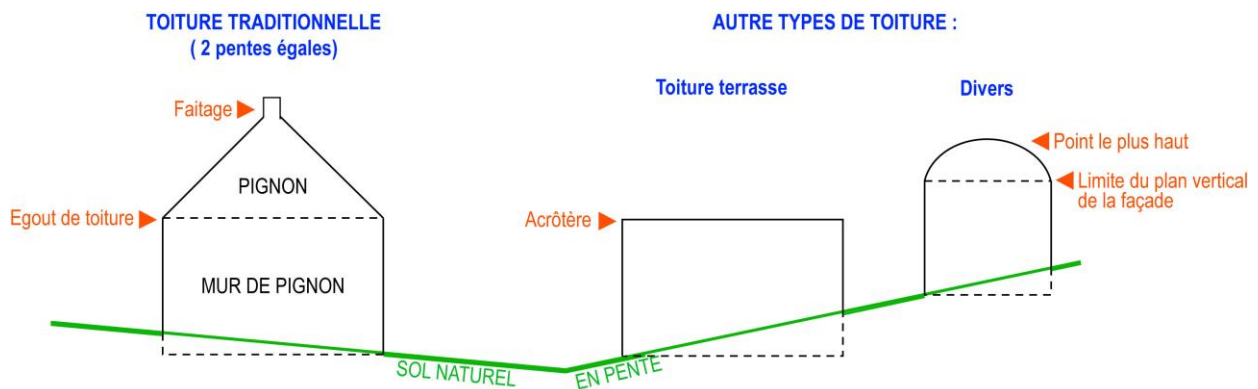
- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale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

5 - DEFINITIONS

– Hauteur maximale

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

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence telle que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple en vue d'une meilleure adaptation à la topographie locale.



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

- **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)
- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...)
- **Annexe** : Construction **accollée** à la construction principale.
- **Abri de jardin** : dépendance utilisée pour entreposer le matériel nécessaire à l'entretien des espaces verts (jardin d'agrément, verger, potager) de la propriété.
- **Pignon** : Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble.
- **Construction à usage d'équipement d'intérêt collectif** : la présence de telles constructions constitue généralement des points de repères dans le tissu urbain, par exemple : mairie, équipements scolaires, équipements sanitaires, culturels ou sportifs, Aussi, elles ne sont pas tenues, de façon systématique, par des règles limitatives en matière d'emprise au sol, de hauteur ou de coefficient d'occupation des sols

6 – DENSITE

a) Emprise au sol :

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie tels que des balcons, auvents, ...) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

b) Coefficient d'occupation des sols

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

La surface de plancher, selon l'article L 112-1 du code de l'urbanisme recouvre « la somme des surfaces de plancher closes, couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. »

7 – ELEMENTS IDENTIFIES DU PAYSAGE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'alinéa 7 de l'article 123-1-5 du code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. Cette protection peut concerner aussi bien un secteur urbain habité, un hameau, un petit édifice du patrimoine local (chapelle, lavoirs, four à pain), voire un lieu associé à une légende locale et des éléments de la végétation (talus, haies bocagère, arbres remarquables).

8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

- "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".

10 - ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

11 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

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

12 – CLOTURES

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable que dans les zones prévues à l'article R 421-12 § a, b et c du code de l'urbanisme.

13 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable dans les secteurs prévus à l'article R 421-28 § b, c, d et e du code de l'urbanisme.

14 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Uaa correspondant à la partie ancienne de l'agglomération principale.
- Uab correspondant au cœur du village de SAINT NICOLAS DES EAUX dont le caractère mérite d'être sauvegardé.

Rappel

Les dispositions du plan de prévention du risque inondation du BLAVET figurant dans les annexes s'appliquent à cette zone.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- l'ouverture de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création de garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

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

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

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

II. Accès

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

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

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement**a) Eaux usées**

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

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
 - à l'égout de toiture et au faîtage (toiture traditionnelle à 2 pentes)
 - au sommet du plan vertical de la façade et au point le plus haut,
 - à l'acrotère (toiture terrasse).

est fixée comme suit :

SECTEURS	ACROTERE	EGOUT DE TOITURE SOMMET DU PLAN VERTICAL DE LA FAÇADE	FAITAGE POINT LE PLUS HAUT DE LA CONSTRUCTION
Uaa	6.00 m	7.00 m	12.00 m
Uab	6.00 m	4.00 m	9.00 m

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Un seul niveau habitable est admis au-dessus du plan vertical de la façade de la construction. L'étage réalisé « en attique » (en retrait du plan vertical de la façade) doit s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° afin de s'harmoniser avec la volumétrie des toitures environnantes. Il n'excédera pas la hauteur maximale fixée au point le plus haut de la construction.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée

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

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

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

L'annexe 2 du présent document traite de l'aspect architectural des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer.

Clôture :

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

La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique ou des voies n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en plaque de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

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

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

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

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

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

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

- Uba, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat autour de la partie ancienne de l'agglomération principale.
- Ubb, secteur urbain sans caractère central marqué, destiné à l'habitat et aux activités compatibles en périphérie de l'agglomération principale, ainsi qu'à SAINT NICOLAS DES EAUX et TALVERN NENEZE
- Ubc, secteur du village de SAINT HILAIRE
- Ubl, destinés aux constructions et installations sportives et de loisirs, ainsi qu'à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

Rappel

- Les dispositions du plan de prévention du risque inondation du BLAVET figurant dans les annexes s'appliquent à cette zone.
- Les dispositions de la servitude prévue par l'article L 123-2 du code de l'urbanisme s'appliquent à une partie du secteur Uba reportée aux documents graphiques réglementaires.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs Ub :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

En secteur Ubl :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub 2,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ainsi que les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

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

En tous secteurs Ub :

- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux) sous réserve de leur intégration paysagère.

En secteurs Uba, Ubb, Ubc :

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

En secteurs Uba :

- Dans le périmètre de la servitude de renouvellement urbain reportée aux documents graphiques réglementaires, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée avec un plafond de 50 m² d'emprise au sol des constructions existantes. Cette possibilité d'extension ne sera accordée qu'une seule fois par îlot de propriété à partir de l'approbation de ce présent PLU.

En secteur Ubl :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- La construction d'une habitation à usage de « logement de fonction » de la personne responsable de la maintenance du pôle d'équipements collectifs.
- Les locaux à usage de bureau et de service sous réserve d'être directement liés et nécessaires aux constructions et activités du secteur et à la condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal.
- La réalisation d'équipements d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration au secteur.

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

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

- Aucune opération nouvelle ne peut être desservie par :
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons balisés
 - les chemins de halage et de marche pied

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité et téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale de 50% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

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

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles admises doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie au moins égale à 500 m².

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

En secteurs Uba, Ubb et Ubc :

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales, d'urbanisme, ou de sécurité routière (visibilité)

En secteur Ubl :

L'implantation des constructions admises s'effectuera à au moins 5 mètres de la limite des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.

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

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

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

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

En l'absence de desserte par le réseau collectif de l'assainissement, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction tant pour celles à usage d'habitation, qu'à usage d'activités économiques, voire d'équipements d'intérêt collectif.

En secteur Uba :

- Dans le périmètre de la servitude de renouvellement urbain reportée aux documents graphiques réglementaires, l'emprise au sol supplémentaire des constructions existantes ne peut excéder un maximum de 50 m².

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (toiture traditionnelle à 2 pentes)
- au sommet du plan vertical de la façade et au point le plus haut,
- à l'acrotère (toiture terrasse).

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE ou SOMMET DU PLAN VERTICAL DE LA FAÇADE	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
Uba	7 mètres	12 mètres	6 mètres
Ubb et Ubc	4 mètres	9 mètres	6 mètres
Ubl *	4 mètres	9 mètres	6 mètres

(*) La hauteur maximale fixée en Ubl ne concerne que le logement de fonction visé par l'article Ub 2.

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

- Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout, à l'acrotère ou au faîtage avec celles des constructions voisines, de même pour leurs extensions (sous forme d'annexe accolée) sous réserve d'être justifiées pour des raisons d'aspect architectural avec la construction existante.

- Un seul niveau habitable est admis au-dessus du plan vertical de la façade de la construction. L'étage réalisé « en attique » (en retrait du plan vertical de la façade) doit s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° afin de s'harmoniser avec la volumétrie des toitures environnantes. Il n'excédera pas la hauteur maximale fixée au point le plus haut de la construction.

En secteur Uba, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 mètres, un dépassement n'excédant pas 2 mètres les hauteurs fixées dans le tableau ci avant peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment. Cette disposition ne peut être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

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

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

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

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

L'annexe 2 du présent document traite de l'aspect architectural des constructions et expose des recommandations dont il ya lieu de s'inspirer.

Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique ou des voies n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en plaque de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites.

La composition de haies végétales d'essences variées peut s'appuyer sur les recommandations du présent règlement (annexe n° 3)

En secteur Ubl :

Les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs pourront dépasser la hauteur de 1,80 mètre afin d'être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme

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

Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5 (alinéa 7) du Code de l'Urbanisme et méritent une protection. Pourront-être autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

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

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

Les opérations créant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, noues paysagères accessibles au public...) représentant 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération. La localisation de ces espaces doit favoriser leur fréquentation par les habitants.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols à l'exception des terrains situés en dehors du périmètre de zonage d'assainissement collectif. Dans ce cas, le coefficient d'occupation des sols des constructions ne pourra excéder 0,30 (trente centièmes).

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

La zone Ui est réservée aux activités économiques, telles que des services, des commerces, de l'artisanat et des installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- Uia de PORT ARTHUR, KERLEDORZ, KERENTREE destinés aux activités de caractère professionnel de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de risques importants pour l'environnement,
- Uib de KERUDE destiné aux activités économiques de toute nature,

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

En tous secteurs Ui

- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux) nécessaires aux réseaux divers sous réserve de leur intégration paysagère.
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas : 35 m²,

Exclusivement en secteur Uia

- Les établissements de loisirs ouverts au public tels que bowling, dancing, circuits de sports mécaniques.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

- **Dans le secteur Uia de PORT ARTHUR**, la voie destinée à la circulation générale du site d'activités présente les caractéristiques suivantes :
 - Chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres entre bordures.
- Les voies de desserte en impasse se termineront par une aire de retournement d'un diamètre d'au moins 20 mètres

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- En outre, le long des itinéraires importants énumérés ci après, aucun nouvel accès, autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (station-service, garage) ne sera admis, sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes : RD 1, RD 768

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité - téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale de 80% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

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

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**En secteur Uia**

- Le long de la RD 768, les constructions et installations nouvelles doivent respecter la marge de recul portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Le long des autres voies départementales, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent PLU.
- Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

En secteur Uib

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 20 mètres de largeur à partir de la limite de l'emprise de la voie,

Les autres constructions autorisées doivent être implantées à au moins 5 mètres de la voie.

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

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable.
Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet. Dans les opérations d'aménagement, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

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

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations n'est pas limitée pour des raisons d'impératifs techniques liés aux activités admises.

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

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

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

Bâtiments d'activités

Les volumes des bâtiments sont simples, les couleurs dominantes utilisées pour les façades sont neutres (gris, beige, blanc cassé, voire vert) ou sombres, afin de faciliter leur intégration dans le paysage environnant (en fonction du caractère urbanisé ou non).

Dans le secteur Uia de PORT ARTHUR

Le traitement des toitures (notamment en terrasse) fait l'objet des mêmes attentions que celui des façades. Les éléments techniques implantés sur la toiture (extracteurs, cheminées...) doivent être perçus le moins possible depuis la RD 768, et des voies publiques en général.

Les enseignes sont obligatoirement apposées sur le bâtiment, sans possibilité de dépassement de sa hauteur.

Clôtures

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé de teinte sombre grise ou verte dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres et doublé d'une haie végétale.
- Soit de muret de pierre ou parpaing enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement doublé ou surmonté d'un grillage dont la hauteur totale n'excèdera pas 2 mètres.

La composition de haies végétales d'essences variées peut s'appuyer sur les recommandations du présent règlement (annexe n° 3)

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les voies de desserte sont aménagées avec une bande de stationnement plantée.

Le stationnement peut être admis dans les marges de recul des constructions par rapport aux voies, sous réserve d'un accompagnement paysager dense qui limite l'impact visuel depuis les voies publiques.

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les surfaces libres seront engazonnées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent faire l'objet d'un bon état entretien et d'un projet de plantation, tel qu'un écran végétal autour des aires de stockage ou de dépôt, sauf incompatibilité liée au caractère spécifique de l'activité.

En secteur Uia de PORT ARTHUR

Les plantations en périphérie du secteur et en limite de la RD 768 prennent appui sur la végétation existante afin d'intégrer au mieux le site d'activités dans son environnement naturel et paysager.

Les plantations prennent la forme :

- d'arbres d'alignement pour structurer les voies publiques
- de restauration de talus pour le secteur aux abords de la RD 768

Les arbres de haute tige seront choisis dans les essences feuillues locales.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1AUa et 1AUb affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- le secteur 1AUi réservé à l'accueil exclusif d'activités économiques en lien avec l'agriculture,
- le secteur 1 AUt destiné aux activités touristiques d'hébergement et de loisirs.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement du PLU.

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

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

En secteurs 1AUa et 1AUb :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- la réalisation de dépôts de plus de 10 véhicules.

En secteur 1AUi :

Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 1 AU 2,
Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux

En secteur 1 AUt :

Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 1 AU 2
Les parcs résidentiels de loisirs exploités par cession des emplacements.

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

En tous secteurs 1 AU :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'alinéa 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU (29.06.2012). Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteurs 1AUa et 1AUb :

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. La construction de logement devra porter sur un programme comportant au moins 5 lots ou 5 logements

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble, ZAC, permis d'aménager, permis de construire groupé.
(L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services, artisanat et les équipements d'intérêt collectif.

En secteur 1 AUi :

- Les installations classées liées à l'activité agricole, sous réserve que des dispositions soient prises en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole, telles que l'entreposage de produits nécessaires aux exploitations, ou provenant de récoltes, voire le stockage de matériel (C.U.M.A), à l'exception de toutes activités d'élevage d'animaux,
- La construction de la loge destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition d'être à la fois, intégrée au bâtiment principal de l'activité et qu'elle n'excède pas une surface de 35 m² de plancher.

En secteur 1 AUt :

- Les hébergements touristiques groupés sous la forme de construction, ou d'habitations légères de loisirs, présentés dans le cadre d'un permis d'aménager.
- L'ouverture et l'extension de parc résidentiel de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.
- L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.
- Les constructions à usage de loge de gardien, de services communs voire d'animation et de loisirs (aire de jeu, piscine,...), sous réserve d'être directement liés et nécessaires aux activités touristiques et de loisirs du secteur.

ARTICLE 1 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES**I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant dans les orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucune opération nouvelle ne peut être desservie par :
 - Les pistes cyclables
 - Les sentiers piétons balisés
 - Les chemins de halage et de marchepied

ARTICLE 1 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau**

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

Électricité - téléphone

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

Assainissement**a) Eaux usées**

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale mentionnée dans le tableau ci après pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle :

SECTEURS	Coefficient maximal d'imperméabilisation
AUa et AUb	50 %
AUt	30 %

ARTICLE 1 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE 1 AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**En secteurs 1AUa, 1AUb et 1 AUt :**

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

Toutefois l'implantation dans le prolongement de constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect ou motivé pour des raisons de sécurité routière (visibilité).

En secteur 1AUi :

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

ARTICLE 1 AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**En secteurs 1AUa et 1AUb :**

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.

En secteur 1AUi :

Les installations classées doivent respecter une marge d'isolement déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

En secteurs 1AUt :

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite des espaces boisés classés à créer ou à conserver, mentionné au présent document graphique réglementaire.

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

Sans objet

ARTICLE 1 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En tous secteurs 1AU :**

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

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUi:

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

En secteur 1AUt :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la parcelle ou l'ensemble de parcelles intéressées par le projet.

ARTICLE 1 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
 - à l'égout de toiture et au faîtage (toiture traditionnelle à 2 pentes)
 - au sommet du plan vertical de la façade et au point le plus haut,
 - à l'acrotère (toiture terrasse),

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE ou SOMMET DU PLAN VERTICAL DE LA FACADE	FAITAGE ou point le plus haut	ACROTERE
1AUa	9 mètres	12 mètres	9 mètres
1AUb	4 mètres	9 mètres	6 mètres
1AUt (bâtiment)	4 mètres	9 mètres	6 mètres
1AUt (H.L.L)	3 mètres	5 mètres	3 mètres

Un seul niveau habitable est admis au-dessus du plan vertical de la façade de la construction. L'étage réalisé « en attique » (en retrait du plan vertical de la façade) doit s'inscrire dans un gabarit défini par un plan incliné à 45° afin de s'harmoniser avec la volumétrie des toitures environnantes. Il n'excédera pas la hauteur maximale fixée au point le plus haut de la construction.

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

En secteur 1 AUi :

La hauteur maximale des constructions et installations n'est pas limitée pour des raisons d'impératifs techniques liés à la nature des activités.

En secteur 1 AUt :

Pour les constructions qui ne sont pas posées sur le sol naturel, la référence de la hauteur sera mesurée à partir de la face extérieure du plancher jusqu'au point le plus haut de l'édifice.

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

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

En secteur 1AUi :

Les volumes des bâtiments sont simples, les couleurs dominantes pour les murs sont neutres (gris, beige, blanc cassé) afin de favoriser l'intégration dans le paysage environnant.

Les enseignes sont obligatoirement apposées sur le bâtiment, sans possibilité de dépassement de sa hauteur.

2. Clôtures

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

La composition de haies végétales d'essences variées peut s'appuyer sur les recommandations du présent règlement (annexe n° 3)

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUt :

Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents ne sont pas admises.

La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique ou des voies n'excédera pas 1,80 mètre.

Dans les lotissements, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises.

En secteur 1AUi:

Sauf nécessité justifiée par le caractère de l'établissement, les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou bois, ou bien de panneaux rigides de grillage soudés de teinte grise ou verte dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres, et doublé d'une haie végétale

3. Éléments de paysage

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

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

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

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

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

En secteur 1AUb,

Chaque parcelle bâtie devra disposer d'une aire de stationnement d'au moins 3 mètres de large par 5 mètres de profondeur, aménagée par le pétitionnaire sur son terrain avant franchissement de l'éventuelle clôture.

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

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

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

Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5 (alinéa 7) du code de l'urbanisme et méritent une protection. Pourront-êtr autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

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

En secteurs 1AUa et 1 Aub :

Les opérations autorisées devront obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotis en dehors des voies et du stationnement (aires de jeux, plantations, chemins piétonniers...) représentant 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération. La localisation de ces espaces doit favoriser leur fréquentation par les habitants.

Lorsque des noues paysagères en pente douce, non closes, conçues en relation avec les circulations piétonnes et les espaces récréatifs de l'opération sont proposées, elles peuvent être prises en compte au titre des 10% d'espaces communs à réaliser.

Pour chaque parcelle bâtie, il doit être planté au moins un arbre de moyen ou de grand développement par tranche de surface du terrain de 300 m².

En secteur 1 AUi :

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies ou aux autres secteurs, doivent faire l'objet d'un bon état d'entretien et d'un projet de plantation, par exemple en accompagnement de la clôture. Les aires de stockage et de dépôt, sauf incompatibilité justifiée par le caractère de l'activité devront être masquées par un écran végétal depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

En secteur 1 AUt :

Les opérations autorisées devront obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des résidents en dehors des voies et du stationnement (aires de jeux, plantations, chemins piétonniers...) représentant au moins 30 % (trente pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

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

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

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

- Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, notamment du fait de l'insuffisance de l'équipement épuratoire des eaux usées du bourg.
- Un sous secteur spécifique 2 AUI affecté aux équipements sportifs et de loisirs, voire d'équipements à usage d'intérêt collectif est projeté en continuité du parc des sports existant.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci ne pourra être entreprise qu'après la mise en service du nouvel équipement épuratoire du bourg dont la capacité de traitement aura été augmentée.

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

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

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

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre 1^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU (29.06.2012).

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

ARTICLE 2 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

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

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

La zone « A » 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 à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique et de l'ouverture de carrières.
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du BLAVET.

Rappel

- Les dispositions du plan de prévention du risque inondation du BLAVET figurant dans les annexes s'appliquent à cette zone.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs,

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

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

En secteurs Ab:

- les installations et les constructions.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes

En secteur Azh :

- Toutes constructions, installations ou extensions de construction existante à l'exception :
 - des travaux d'intérêt collectif, installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
 - des mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et ce notamment pour des bâtiments agricoles,
 - des cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres non cimentés, non bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public. Lors de leur réalisation ou aménagement, un dossier d'incidence « loi sur l'eau » devra être déposé au service de la Police de l'eau de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer,
 - des mesures de conservation et de protection de ces milieux humides.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - les dépôts divers,
 - la création de plans d'eau et de bassins d'orage,
 - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLE, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF****En secteur Aa :**

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée), sous les conditions d'implantation suivantes :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.
 - En cas d'impossibilité à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

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

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

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

Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques

En secteurs Aa et Ab :

La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif (ISDI ...) et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En secteur Azh, sous réserve d'une bonne intégration environnementale :

Les travaux d'intérêt collectif, installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile

Les mises aux normes environnementales de bâtiments agricoles, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative

Les mesures prises pour la conservation et la protection de ces milieux humides

Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, des postes d'observation de la faune à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide inventoriée et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa et Ab :

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

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques règlementaires ("bâtiment agricole de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination").
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU (29.06.2012) et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages) voire les piscines soumises à permis ou déclaration, peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
 - sur les itinéraires importants tels que la RD 768.
 - ni emprunter les pistes cyclables, les voies de halage et de marchepied
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

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

II. Electricité - téléphone

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

III. Assainissement

a) eaux usées :

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

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

b) eaux pluviales :

En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement ou la limitation des débits des eaux pluviales de la parcelle. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Les constructions admises doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U, à savoir :

Désignation de la voie	Marge de recul
RD 1	35 mètres
RD 188	35 mètres
RD 203	35 mètres
RD 768	75 mètres

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

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

Le long des autres voies, les nouvelles constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.

Les autres types de constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies, toutefois l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture et d'unité d'aspect notamment dans les secteurs soumis au régime du permis de démolir, ou rendue nécessaire pour des raisons de sécurité routière (visibilité).

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

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

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh, NI et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites des zones U, AU, Nh, NI et Nr proches.

Les autres constructions, peuvent être implantées en limites séparatives, toutefois dans les secteurs soumis au régime du permis de démolir, les implantations pourront être imposées pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

– Logements :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 9,00 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

Toutefois, la hauteur maximale de la construction peut atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Pour les dépendances autorisées détachées de la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage ou au point le plus haut et 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet du plan vertical de la façade.

Dans les secteurs soumis au régime du permis de démolir, la hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des gabarits des constructions traditionnelles avoisinantes afin de maintenir la cohérence et l'unité architecturale des lieux.

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

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

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

L'annexe 2 du présent document traite de l'aspect architectural des constructions et expose des recommandations dont il ya lieu de s'inspirer.

1 Bâtiments d'activités :

Ils sont composés d'un volume simple de forme rectangulaire.

La couleur est neutre, voire choisie dans la gamme verte dans un souci d'un moindre impact visuel dans le paysage environnant.

Les bâtiments de 20 mètres et plus de longueur seront obligatoirement accompagnés d'un écran de plantation.

2 Clôture :

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

- Sont interdites les clôtures en parpaings ou briques laissés apparents et en plaques de béton lorsqu'elles dépassent 0,50 mètres de hauteur.

3 Éléments de paysage :

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

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE A 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- La composition de haies végétales d'essences locales et notamment de fruitiers peut s'appuyer sur les recommandations du présent règlement (annexe n° 3), ces plantations seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les bâtiments agricoles de 20 mètres et plus de longueur seront accompagnés obligatoirement d'un arbre de grand développement par tranche de 100 m² d'emprise au sol de locaux d'activités.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na et Nzh

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

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières, soit en raison de la présence d'activités présentant des nuisances pour l'habitat. Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du BLAVET.

Rappel

- Les dispositions du plan de prévention du risque inondation du BLAVET figurant dans les annexes s'appliquent à cette zone.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En secteur Na :

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

En secteur Nzh :

- Toutes constructions, installations ou extensions de construction existante à l'exception :
 - des travaux d'intérêt collectif, installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
 - des mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et ce notamment pour des bâtiments agricoles,
 - des cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres non cimentés, non bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public. Lors de leur réalisation ou aménagement, un dossier d'incidence « loi sur l'eau » devra être déposé au service de la Police de l'eau de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer,
 - des mesures de conservation et de protection de ces milieux humides.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - les dépôts divers,
 - la création de plans d'eau et de bassins d'orage,
 - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**En secteurs Na :**

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

les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation, notamment si elles s'avéraient contraires aux prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du BLAVET Aval, ou du périmètre de protection de la prise d'eau de RIMAISON :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
- L'extension des locaux de stockage d'équipements nécessaires aux activités nautiques du BLAVET.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U (29.06.2012) et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol,

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages), sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

 - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

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

Les travaux d'intérêt collectif, installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile

Les mises aux normes environnementales de bâtiments ou d'installations, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative

Les mesures prises pour la conservation et la protection de ces milieux humides

Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, des postes d'observation de la faune à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide inventoriée et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement**a) eaux usées :**

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

b) eaux pluviales :

En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement ou la limitation des débits des eaux pluviales de la parcelle. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Les constructions admises doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Les constructions et installations autorisées à l'article N2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, toutefois l'implantation peut être imposée pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect, voire de sécurité routière (visibilité).

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

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

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na :

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

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

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
L'annexe 2 du présent document traite de l'aspect architectural des constructions et expose des recommandations dont il ya lieu de s'inspirer.

Clôture :

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

- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton dont la hauteur est supérieure à 0,50 mètre.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal
- Le long de la voie ferrée une clôture défensive de 2 mètres de hauteur peut être implantée

Eléments de paysage :

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

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Elle comporte les secteurs Nha pouvant recevoir de nouvelles constructions, et les secteurs Nhb où seules les extensions mesurées des constructions existantes sont possible.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

En secteurs Nha :

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.
 - les constructions à usage hôtelier

En secteurs Nhb :

- L'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU (29.06.2012) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol,
- A l'intérieur des limites ci avant indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, remise, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface maximale indiquée ci avant,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale, à l'intérieur du secteur Nhb, et se situer à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement**a) eaux usées :**

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

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

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

b) eaux pluviales :

En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement ou la limitation des débits des eaux pluviales de la parcelle. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Les constructions admises doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale de 50% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architectures, d'urbanisme ou de sécurité routière (visibilité).

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

L'implantation des constructions doit respecter une marge d'isolement de 15 mètres vis-à-vis des espaces boisés classés mentionnés sur les documents graphiques réglementaires.

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

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris avec l'annexe ou la dépendance) ne pourra excéder 60 % de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :
 - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les toitures non traditionnelles
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.
- La hauteur des dépendances ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.
- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'annexe n° 2 comporte des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer pour les projets afin de faciliter leur intégration.

Clôture :

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

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que l'utilisation de plaques de béton ajourées ou non.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre en limite d'emprise publique ou des voies.

La composition de haies végétales d'essences variées peut s'appuyer sur les recommandations du présent règlement (annexe n° 3)

Eléments de paysage :

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

ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbaine de réaliser les aires de stationnement nécessaire sur le terrain du projet, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain situé dans le même périmètre de hameau en Nh.

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

- Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5 (alinéa 7) du Code de l'Urbanisme et méritent une protection. Pourront-être autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.
- Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI

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

La zone NI peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Elle comporte 4 secteurs spécifiques par leur localisation et leurs activités :

- 1NI de loisirs du ROHIC
- 2NI des espaces verts et de promenade des étangs du bourg
- 3NI des étangs de pêche de GAMBLÉN
- 4NI du centre de tirs de KERLEDORZ

Rappel

- Les dispositions du plan de prévention du risque inondation du BLAVET figurant dans les annexes s'appliquent à cette zone.

ARTICLE NI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, autres que celles visés à l'article □NI 2,
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les aires de sports motorisés et les dépôts de véhicules,
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

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

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

Les installations nécessaires aux activités de détente et de loisirs de plein air sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement (aspect paysager et respect des milieux naturels).

En secteur 1NI :

La réalisation d'un bâtiment d'accueil du public (billetterie) n'excédant pas 35 m² de surface de plancher à l'entrée du site.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants en relation avec l'activité de loisirs du site (salle de réunion, rangement, vente de produits).

La mise en place d'un circuit ludique en train

La réalisation d'un maximum de 10 chalets d'interprétation.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères, ainsi que l'installation d'un hangar à fourrage dont les localisations seront intégrées au paysage.

En secteur 2NI :

Les réalisations d'enclos et d'abris pour animaux ainsi que les locaux nécessaires au stockage et à la maintenance du site des étangs de KERLAHAYE, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'aménagement paysager du lieu.

En secteur 3NI :

L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les installations nécessaires à l'accueil du public (salle d'accueil, sanitaires).

L'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation piscicole, et à l'entretien des plans d'eau.

En secteur 4NI :

Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du centre de tirs (parcours et stands de tirs) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et du respect du caractère boisé du site.

ARTICLE NI 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone. Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Electricité, téléphone

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

III- Assainissement

a) eaux usées

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

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

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

b) eaux pluviales :

En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement ou la limitation des débits des eaux pluviales de la parcelle. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Les constructions admises doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale de 50% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

ARTICLE NI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architectures, d'urbanisme ou de sécurité routière (visibilité).

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

L'implantation des constructions doit respecter une marge d'isolement de 15 mètres vis-à-vis des espaces boisés classés mentionnés sur les documents graphiques règlementaires.

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

Sans objet.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.
- **En secteur 1NI :**
- L'emprise au sol des extensions autorisées des bâtiments anciens ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU (29.06.2012).
- La surface maximale autorisée pour un chalet d'interprétation ne pourra excéder 20 m².

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- Les surélévations des bâtiments existants sont interdites

En secteurs 1NI et 3NI :

La hauteur maximale des nouvelles constructions autorisées est fixée à 4 mètres au point le plus haut, cette règle s'applique également aux chalets d'interprétation du secteur 1NI.

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

Aspect des constructions :

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

L'annexe n° 2 comporte des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer pour les projets afin de faciliter leur intégration.

Clôture :

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

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

La composition de haies végétales d'essences variées peut s'appuyer sur les recommandations du présent règlement (annexe n° 3)

Eléments de paysage :

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

ARTICLE NI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

- Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5 (alinéa 7) du Code de l'Urbanisme et méritent une protection. Pourront-être autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.
- Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

ARTICLE NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N_r

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

La zone N_r, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

ARTICLE N_r 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis ou non à permis d'aménager,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article N_r 2,
- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article N_r 2,
- le changement de destination de hangars et bâtiments d'« élevage hors sol »,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'installation d'antennes sur pylône et l'édification d'éoliennes.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article N_r 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

ARTICLE Nr 3 - VOIRIE ET ACCES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

a) eaux usées :

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et satisfaire aux conditions fixées à l'article Nr 5.

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

b) eaux pluviales :

En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement ou la limitation des débits des eaux pluviales de la parcelle. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Les constructions admises doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale de 50% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions autorisées à l'article N° 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article N° 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U (29.06.2012) et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

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

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article N°2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- L'annexe 2 comporte des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer pour les projets afin de faciliter leur intégration.

Clôtures :

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

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

La composition de haies végétales d'essences variées peut s'appuyer sur les recommandations du présent règlement (annexe n° 3)

Éléments de paysage :

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

ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

**ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

- Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5 (alinéa 7) du Code de l'Urbanisme et méritent une protection. Pourront-être autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.
- Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour l'application des dispositions de l'article N° 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

ANNEXE N° 3 : COMPOSITION DES HAIES VEGETALES

ANNEXE n° 1**REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
• Habitat collectif • Habitat individuel • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	- 1 place par tranche même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement +1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de SHON. - 3 places par logement sur le lot individuel - 1 place pour 10 logements - aucune place de stationnement n'est imposée
ACTIVITES	
• Etablissement industriel ou artisanal • Dépôt, Entrepôt • Commerces de : - moins de 150 m² - de 150 à 500 m² - plus de 500 m² • Bureau - services • Hôtel-restaurant	- 30 % de l'emprise au sol du bâtiment - 10 % de l'emprise au sol du bâtiment - pas de minimum - minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente - maximum en emprise au sol 1,5 fois l'emprise des bâtiments commerciaux avec un minimum de 5 places pour 100 m² de surface de vente réalisée - 60 % de la surface de la surface de plancher - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Autres établissement d'enseignement* • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire* • Stade - Terrain de sports* • Salle de spectacle, de réunions* • Lieu de culte • Cinéma	- 1 place par classe - 4 places pour 100 élèves* - 100 % de la surface de plancher - 50 % de la surface de plancher - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 10 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du Code l'Urbanisme
• Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher

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

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

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

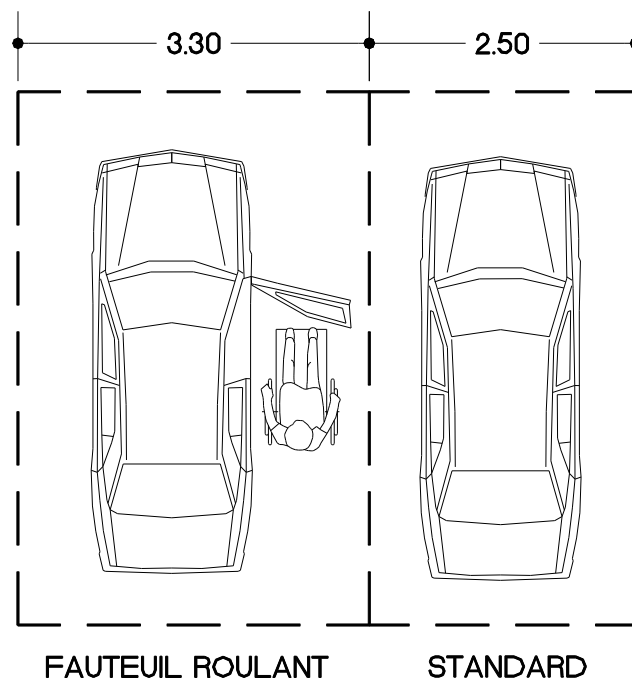
Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- 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

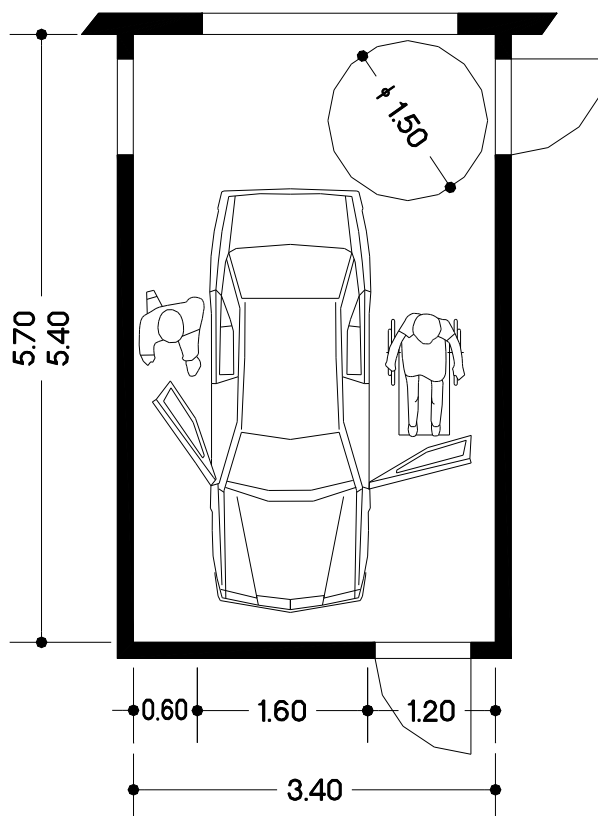
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

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.



ANNEXE N° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS (recommandations mentionnées aux articles 11 des différentes zones)

La restauration ou la modification de bâtiments anciens, la réalisation de construction neuve, doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration préalable voire d'un permis de démolir comme dans les parties situées en covisibilité de monuments historiques ainsi que dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 (alinéa 7) du code de l'urbanisme. Le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment d'origine.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, ou à la mise en place de dispositifs innovants pour réduire la consommation énergétique des locaux.

b) Constructions neuves

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement pierre, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument innovante devront respecter l'esprit de ces dispositions, toutefois les choix de matériaux contemporains étrangers à la tradition locale pourront être motivés par le souci des économies d'énergie et d'inscription dans une démarche de développement durable.

c) Aspect des constructions à usage d'habitation

Toiture

La couverture sera en ardoise ou de matériau d'aspect similaire.

Les souches de cheminées s'appuieront de préférence sur des éléments de pignon et auront une largeur d'au moins 0,80 mètre

Eclairage des combles

Il sera réalisable au moyen :

- de châssis de toiture encastrés dans le plan du matériau de couverture,
- de lucarnes de proportions verticales.

Teinte des façades

Elle sera neutre et en harmonie avec le cadre environnant. On cherchera à se rapprocher le plus possible des couleurs de la pierre utilisée localement.

ANNEXE 3

COMPOSITION DES HAIES VEGETALES

Pour les essences, prévoir deux types de haies :

haies arbustives et haies à étages adaptées aux conditions du sol

Un troisième type sera nécessaire dans les fonds humides.

- **Haies arbustives** : troènes atrovirens, noisetier, coudrier, houx, bourdaine, prunelier, aubépine, ajonc, genêt.

- **Haies à étages** :

étage arbustif : noisetier, troènes atrovirens, prunelier, aubépine, coudrier, houx.

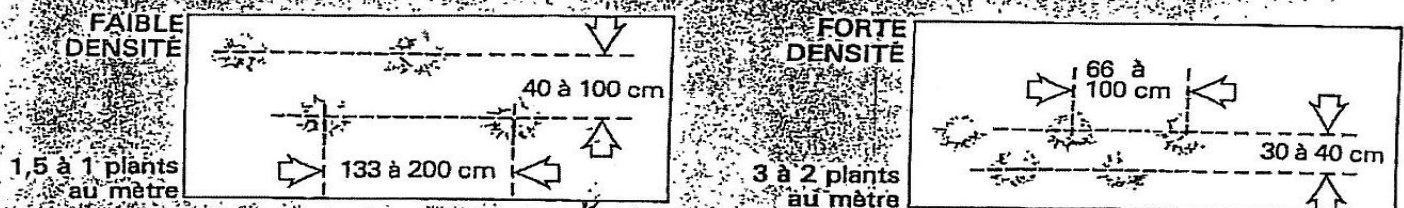
étage arbussé : chêne pédonculé, châtaignier, chêne rouge d'amérique, merisier.

- **Fonds humides** :

étage arbustif : saule noir, saule cendré, saule marsault, sureau noir, prunelier, cornouailler sanguin.

étage arbussé : fresne, chêne, aulne, saule blanc, bouleau verruqueux.

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

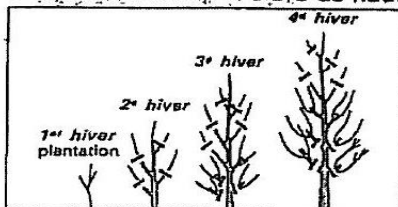


CONDUITE DE LA HAIE

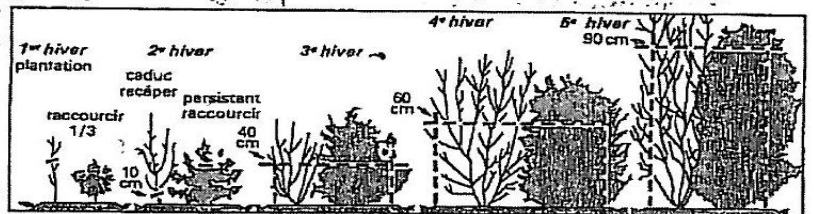
La figure ci-contre montre comment procéder

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

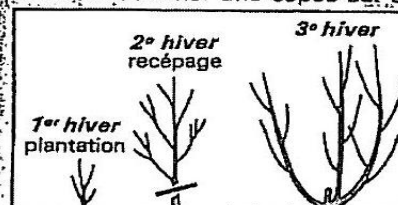
Comment former un arbre de haut jet ?



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



Comment former une cèpée sur souche ?



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