

**COMMUNE DE
PLABENNEC**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

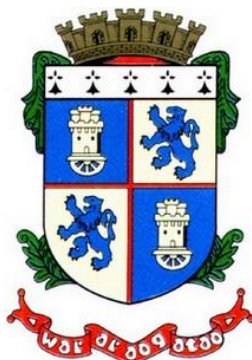
REVISION GENERALE DU PLU

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2008
Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du 07 juillet 2010
Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2011

MODIFICATION N°1 DU PLU

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2015
Rendue exécutoire en date du 30 septembre 2015

Règlement



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	11
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	12
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	18
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	20
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	20
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	21
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	23
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE	24
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	24
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	27
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	28
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUHA, 1AUHB, 1AUHC, 2AUH,1AUE,1AUEC, 2AUE, 2AUEC	30
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	31
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	33
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	36
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	37
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	38
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	40
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	43
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	44
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N, NL, NH, NR, NZH	45
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	46
SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....	48
ANNEXES	51

INTRODUCTION

Le règlement est rédigé conformément au Code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Il doit :

- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives (articles 6 et 7).

Il peut :

- déterminer l'affectation dominante des sols par zones, selon les catégories prévues à l'article R.123-4, en précisant l'usage principal qui peut être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, les défrichements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation (*articles 1 et 2*);
- édicter les prescriptions relatives à l'accès, la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains (*articles 3, 4 et 5*) ;
- édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions (*article 8*) ;
- édicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur (*articles 9, 10 et 11*) ;
- édicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matières de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs (*articles 12 et 13*) ;
- fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone (*article 14*) ;

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera accordé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cette condition peut empêcher, dans certains cas, d'utiliser la totalité des possibilités envisageables, si une règle s'oppose à d'autres.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière :

1. les clôtures,
2. les démolitions,
3. les coupes et abattages d'arbres
4. les défrichements,
5. la démolition des talus identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme,
6. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, artisanat et commerce, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, parcs de stationnement, constructions à usage agricole...,
7. les lotissements à vocation d'habitat, de commerce, d'artisanat ou industrielle,
8. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
9. le stationnement des caravanes isolées (plus de trois mois),
10. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
11. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules....

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Plabennec

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les articles 3 à 14, rédigés pour chaque zone du présent règlement, ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général, telles que les églises, les équipements techniques – transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, réservoirs d'eau potable, abris pour arrêt de transport collectif, clochers, mats, pylônes, antennes... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

2.2. Ce règlement se substitue aux dispositions des articles du règlement national d'urbanisme (R.111-2 à R.111-24), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces articles.

En présence d'un projet de lotissement ou de terrains soumis à division foncière, l'application des règles du PLU se fera construction par construction et non à l'ensemble du projet, excepté en ce qui concerne l'application des règles issues de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les règles de ces deux articles devront donc être prises en compte de façon globale, dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, dans l'objectif d'atteindre une plus grande densité dans les futurs quartiers.

2.3. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35 044 RENNES – Cedex, tel. 02 99 84 59 00) ».

- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».
- décret n°86-192 du 5 février 1986 : « Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations, soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme, peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.123-4) :

- les zones urbaines, les zones à urbaniser,
- les zones agricoles et les zones naturelles et forestières

Ces zones incluent :

- les emplacements réservés¹ aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-17, R.123-12, R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Les différents chapitres des Titres II et III détaillent les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser :

- Les zones urbaines sont regroupées en sept sous-secteurs **UH (UH_a, UH_{ac}, UH_b, UH_c), UL et UE, UE_c**.
- Les zones à urbaniser sont regroupées en cinq sous-secteurs : **1AUH_a, 1AUH_b, 1AUH_c, 1AU_e, 1AU_{ec}, 2AUH_b, 2AU_e, 2AU_{ec}**.

Les différents chapitres des Titres IV et V détaillent les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles :

- La zone agricole est repérée sous le libellé **A** et **Azh**.
- La zone naturelle **N**, équipés ou non, est 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. Elle comprend cinq sous-secteurs **N, N_h, N_r, N_L, et N_{zh}**.

Chaque zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice correspondant au plan.

¹ emplacements réservés ont été identifiés sur la commune : voir document graphique

TABLEAU DES NOMENCLATURES DES DIFFERENTES ZONES DU PLU INDIQUANT LA DESTINATION CORRESPONDANTE

Zone urbaine	
UH	secteurs consacrés à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation
	UH_a secteurs d'urbanisation dense en ordre continu
	UH_{ac} secteur d'urbanisation dense en ordre continu (centre-ville) destiné à l'habitat et au commerce de détail, de proximité.
	UH_b secteurs d'urbanisation moyennement dense en ordre continu ou discontinu
	UH_c secteurs d'urbanisation peu dense en ordre discontinu
UL	secteurs consacrés aux équipements d'intérêt collectif et à l'accueil des activités culturelles, pédagogiques, sportives et de loisirs
UE	secteurs consacrés à l'accueil des activités économiques : industrielles et artisanales.
	UE_c secteur consacré exclusivement à l'accueil des activités commerciales.
Zone à urbaniser	
AUh	secteurs à vocation d'habitat et des activités compatibles avec cette vocation
	1AUH_a secteurs à vocation d'habitat dense et d'activités compatibles avec cette vocation : ouverts à l'urbanisation
	1AUH_b secteurs à vocation d'habitat moyennement dense et des activités compatibles avec cette vocation : ouverts à l'urbanisation.
	1AUH_c secteurs à vocation d'habitat peu dense et des activités compatibles avec cette vocation : ouverts à l'urbanisation
	2AUh secteurs à vocation d'habitat et des activités compatibles avec cette vocation : urbanisables à moyen ou long terme (après modification du P.L.U)
AUE	secteurs à vocation d'activités économiques : industrielles, artisanales ou commerciales
	1AU_e secteurs à vocation d'activités économiques : industrielles, artisanales ouverts à l'urbanisation.
	1AU_{ec} secteur à vocation d'activités commerciales ouvert à l'urbanisation.
	2AU_e secteurs urbanisables à moyen ou long terme (après modification du P.L.U)
	2AU_{ec} secteur à vocation d'activités commerciales urbanisable à moyen ou long terme (après modification du P.L.U)

Zone agricole et naturelle	
A	secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
	Azh Zones humides cultivées et prairies humides
N	secteurs équipés ou non, à protéger en application de l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme
	Nh secteurs permettant l'évolution des habitations existantes
	Nr secteurs permettant, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole, l'évolution des constructions existantes
	NL Secteurs d'équipements légers de jeux, de sports et de loisirs compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone
	Nzh Secteurs délimitant les zones humides

ARTICLE 4 : COMPOSITION DU REGLEMENT

Le caractère et la vocation de chacune des zones précisées dans le tableau ci-dessus sont définis en tête du chapitre qui leur correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Section I – Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Condition de l'occupation du sol :

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol des constructions
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur, Toitures, Clôture
- Article 12 Stationnement
- Article 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol :

- Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 : 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.

ARTICLE 6 : PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION

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.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (L'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'applique.)

ARTICLE 7 : PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES.

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

ARTICLE 8 : LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et leurs dépendances,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - aux bureaux,
 - au commerce,
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
3. Les lotissements à destination :
 - d'habitation,
 - d'activités.
4. les installations classées :
 - soumises à déclaration,
 - soumises à autorisation.
5. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs :
- les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les surfaces bitumées,
 - les travaux ayant effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.
8. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

ARTICLE 9 – ESPACES BOISES

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent règlement sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et, quelque soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Plusieurs chapitres constituent ce titre :

- **Chapitre I** – règlement applicable à la zone **U** à vocation d'habitat (UH_a, UH_{ac}, UH_b, UH_c).
- **Chapitre II** – règlement applicable à la zone **UL** à vocation d'équipements d'intérêt collectif et d'accueil des activités culturelles, pédagogiques, sportives et de loisirs.
- **Chapitre III** – règlement applicable à la zone **UE** à vocation d'accueil des activités économiques (UE, UE_c).

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHa, UHac, UHb ET UHc.

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

La zone **UH** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les services et activités compatibles avec l'habitat et dans certains cas les commerces. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels, et recouvre le bourg, les villages ou hameaux à dominante non agricole, définis comme étant susceptibles de se développer.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **UHa** correspond aux zones d'habitat, de forte densité, et d'activités compatibles avec l'habitat excepté le commerce,
- **UHac**, correspond aux zones d'habitat de forte densité du centre-ville destinées également à recevoir les établissements professionnels à caractère commercial de détail², de proximité.
- **UHb** correspond aux zones d'habitat, de moyenne densité, et d'activités compatibles avec l'habitat excepté le commerce, localisées au centre-ville et dans la 1^{ère} couronne d'extension du centre.
- **UHc** correspondant aux zones d'habitat peu dense et d'activités compatibles avec l'habitat excepté le commerce, localisées dans les extensions du centre-ville, ainsi que les quartiers qui se sont développés en périphérie de l'agglomération.

Dans ces zones sont admises les constructions à destination d'habitation, d'hôtellerie, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, les lotissements à usage d'habitation, les constructions affectées à des activités artisanales, installations et travaux divers, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone. Seules dans la zone UHac sont admises les constructions à usage de commerce de détail et de proximité.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

RAPPEL,

Sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7^o de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

² Est commerce de détail tout établissement dont l'activité principale est la vente directe de produits et/ou services aux particuliers, c'est-à-dire aux consommateurs finaux.

UH.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone UHa, UHAc, UHb et UHc :

- les affouillements ou exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions ;
- les constructions de bâtiments agricoles d'élevage et de bâtiments industriels,
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières,
- l'ouverture de terrains, aménagés ou non, pour le camping et l'implantation d'habitat léger de loisirs (mobil-homes et caravanes).

Sont interdits en zone UHa, UHb et UHc :

- Les constructions à usage de commerce.

UH.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UHa, UHb et UHc :

- l'adaptation et l'extension des commerces existants pour leurs besoins propres dans la limite de 15% maximum de leur surface de vente. Ce plafond ne s'applique qu'en zone UHa, UHb et UHc.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

UH.3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.).

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

UH.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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 directement au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En état de tout de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3L/s/ha.

Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...).

Enfin, les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

UH.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

De manière générale, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

UH.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- En secteurs UHa et UHaC :

Les façades des constructions doivent être à **la limite de l'emprise des voies**. Cependant, pour respecter un alignement existant, la construction **en retrait peut être imposée**.

Les annexes devront être implantées au minimum à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.

- En secteur UHb :

En présence d'un alignement urbain préexistant, les constructions devront s'aligner sur celui-ci afin de favoriser la continuité urbaine. A défaut, les constructions doivent être édifiées à une **distance comprise entre 0 et 5 m** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.

Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les annexes devront être implantées au minimum à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.

- En secteur UHc :

Les constructions doivent être édifiées à une **distance de 5 m minimum** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.

Voir illustrations en fin de chapitre

UH.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En secteurs UHa et UHac :

Les constructions doivent être édifiées soit **en ordre continu** d'une limite latérale à l'autre soit avec **un recul minimal de 3,50 m** sur une des limites séparatives. Des dispositions différentes pourront être admises pour des motifs de sécurité publique.

- En secteur UHb:

Les constructions peuvent être édifiées soit **en limite de propriété** soit avec **un recul minimal de 3,50 m**.

- En secteur UHc:

Les constructions peuvent être édifiées soit **en limite de propriété** soit avec **un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction** sans pouvoir être inférieur à **3,50 m**.

Voir illustrations en fin de chapitre

UH.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

UH.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En secteurs UHa et UHac : 100%

- En secteur UHb : 60%

- En secteur UHc : 50%

UH.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

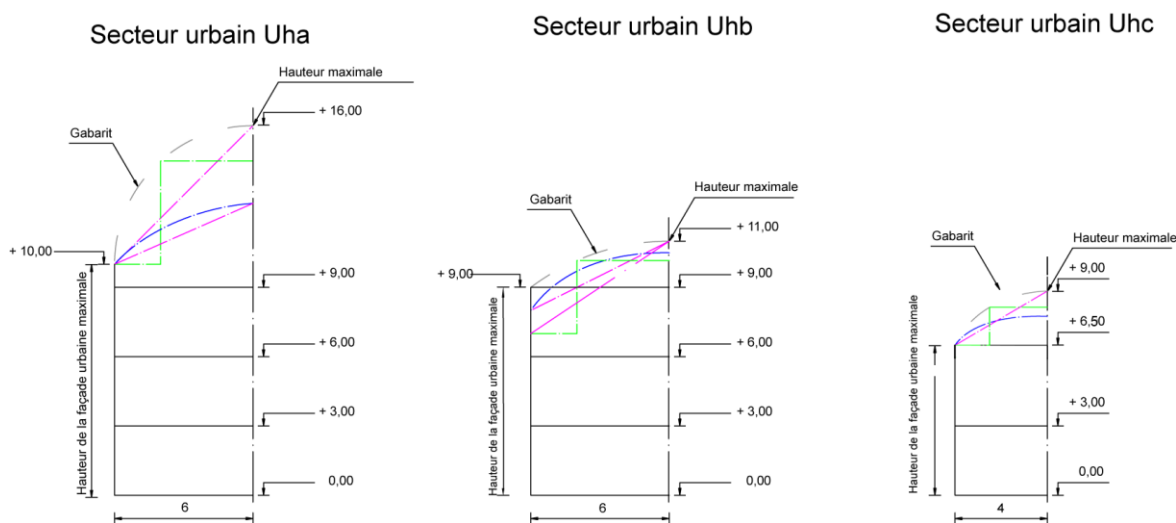
La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale au faîtage	Hauteur maximale de façade urbaine (égout de toiture ou acrotère)
UHa et UHac	16,00 m	10,00 m
UHb	11,00 m	9,00 m
UHc	9,00 m	6,50 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise en considération.

Différents types de toiture à partir d'un gabarit urbain

Dans l'ensemble des zones UH, les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.



Les toitures devront respecter les limites fixées par le gabarit (*limites représentées par les pointillés noirs*).

En cas d'éventuelles contradictions entre règles écrites et schémas d'illustrations, ce sont les règles écrites qui priment.

Voir illustrations en fin de chapitre

UH.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Aspect général

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans les choix des matériaux.

Aspect extérieur - Clôtures

Matériaux des clôtures sur voies et sur limites séparatives

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant (notamment avec les habitations situées de part et d'autre du projet) et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures sur voie et marges de recul seront constituées par un mur de pierre, par des murets bas en matériaux enduits s'harmonisant avec la construction principale pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie. Elles pourront être constituées par des talus non bâchés ou des écrans végétaux.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Sont de règle, la simplicité des effets décoratifs (modénatures) et les couleurs neutres des matériaux.

Hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives :

1 – sur voies et marges de recul par rapport à la voie

- En secteurs UHa et UHaC :

Sont autorisés les murs de pierre ou murs enduits d'une hauteur maximale de 1,40 m surmontés, le cas échéant, d'une grille ajourée, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m.

- En secteur UHb :

Les clôtures, tout type confondu, ne devront pas dépasser la hauteur d'1,20 m pouvant être doublé d'une haie.

- En secteur UHc :

Les clôtures, tout type confondu, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,20 m pouvant être doublé d'une haie.

2 – sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures (muret surplombé ou non) en secteur UHa, UHaC, UHb, et UHc ne devra pas excéder 1,80 m entre le fond de jardin et la façade avant de la construction, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement et la sécurité. Entre la façade avant de la construction et la voie ou l'emprise publique, les clôtures respecteront les hauteurs maximales fixées en limite de voie et emprise publiques.

Matériaux autorisés : pierre, bois, haie, aggloméré et parpaing enduits, grillage doublé d'une haie.

Voir illustrations en fin de chapitre

UH.12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

En secteur UHa, UHaC, UHb, UHc:

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :
 - 2 places de stationnement par logement ouvertes sur le domaine public.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat collectif ou groupé :
 - 1 place de stationnement par logement, ainsi qu'une place supplémentaire tous les 4 logements.
- Dans le cadre de logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :
 - 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux :
 - 1 place de stationnement sera exigée pour 40 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage d'activités hôtelières :
 - 1 place de stationnement pour 2 chambres
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle avec franchise de 100 m²

En secteur UHaC :

- Aucune place de stationnement exigé pour les commerces inférieurs à 100 m²
- Pour les surfaces commerciales comprises entre 100 et 300 m² : 1 place pour 30 m² de SHON.

Des adaptations à ces normes pourront être admises en fonction de la nature et de la fréquentation des commerces.

UH.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION

- Composition des espaces verts :
 - Dans l'ensemble des zones UH, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance du permis de construire ou d'aménager. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une préférence devant toutefois être donnée aux essences locales et arbres de haute tige.
- Espace boisé
 - Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

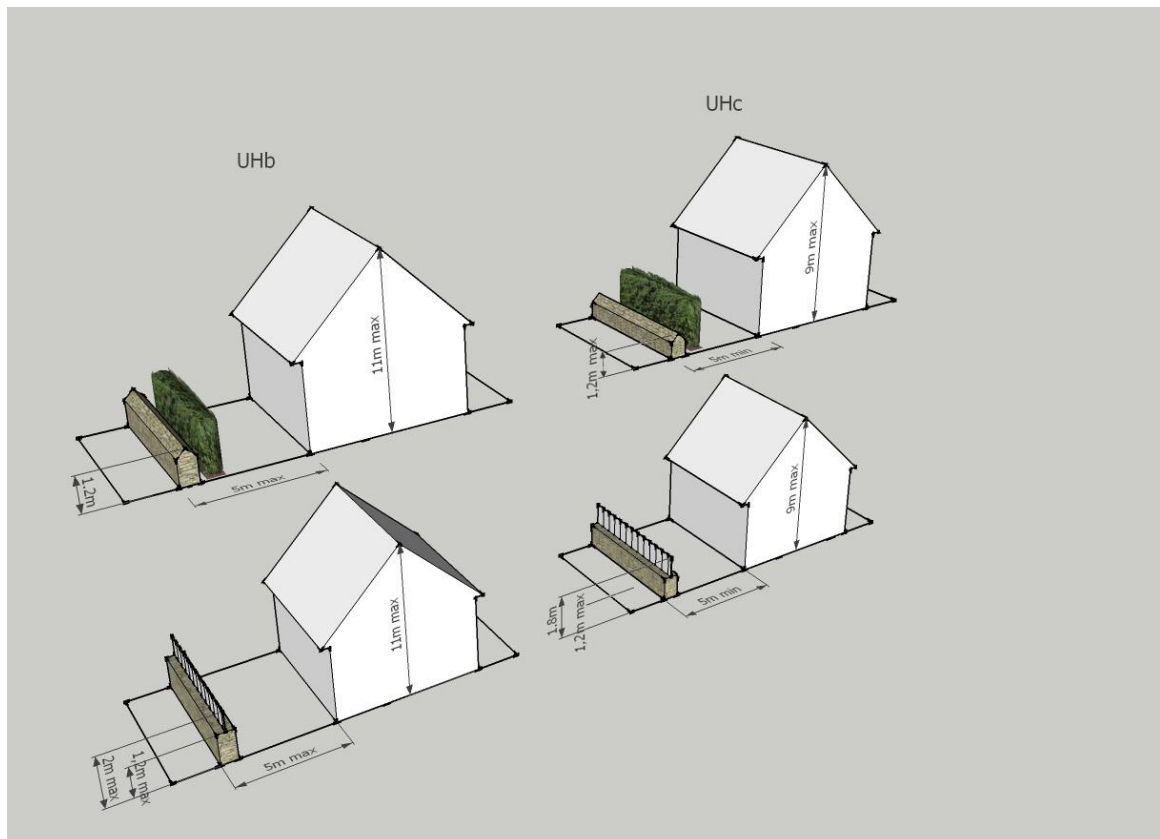
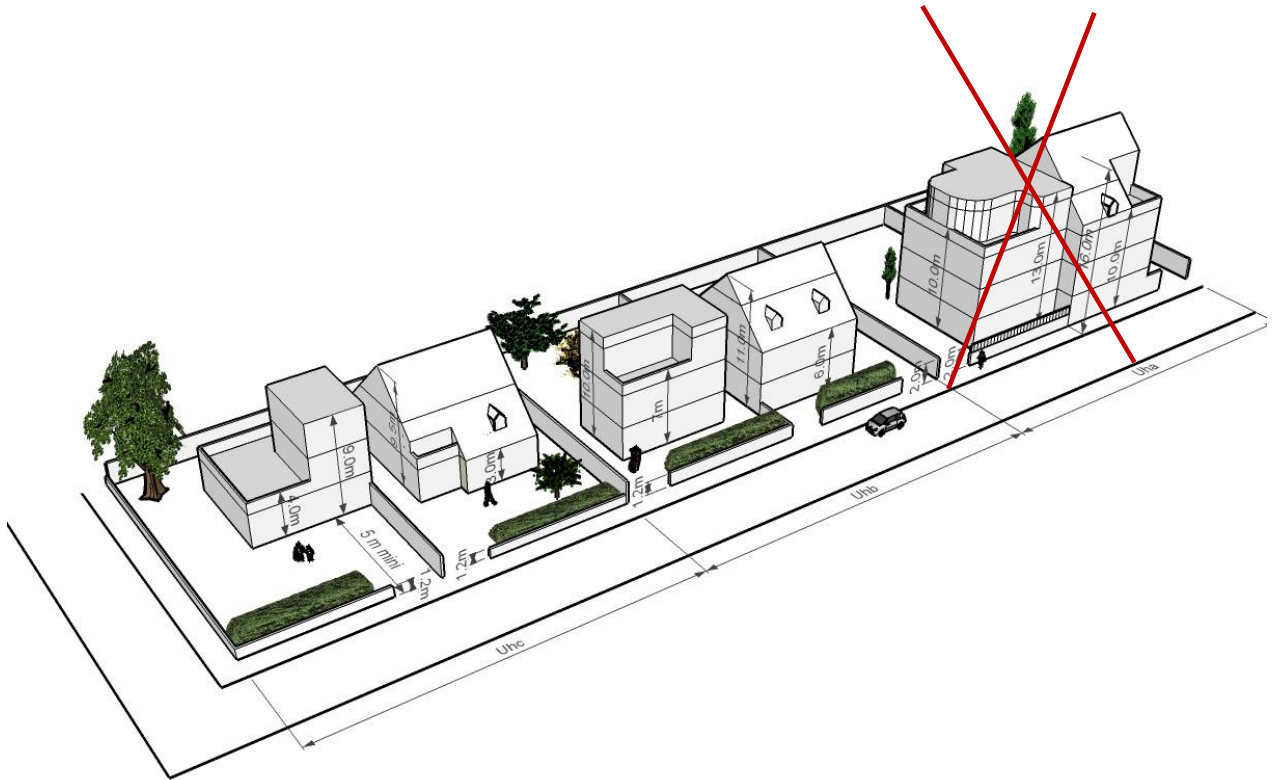
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UH.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs **UH_a**, **UH_{ac}**, **UH_b**, et **UH_c** il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Illustrations de l'application des articles UH6, UH7, UH.10, UH.11

En cas d'éventuelles contradictions entre règles écrites et schémas d'illustrations, ce sont les règles écrites qui priment.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UL** est destinée à recevoir les équipements d'intérêt collectif ainsi que toutes les constructions et installations liées aux activités culturelles, pédagogiques, sportives et de loisirs (équipements sportifs, de loisirs, hôtellerie, restauration, hébergements touristiques, camping ...)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7^o de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

UL.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone UL :

- les constructions, lotissements, groupes d'habitations, travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec le caractère du secteur et les modalités définies à l'article UL.2,
- les changements d'affectation du bâti existant incompatibles avec les activités de la zone,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

UL.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises en UL sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- Les constructions et installations liés à des équipements d'intérêt collectif et à des fins d'accueil d'équipements culturels, pédagogiques (écoles, salle de spectacle...) de sports et de loisirs (piscine, terrain d'athlétisme, gymnase...) et touristiques tels que les hôtels, restaurants, café, hébergements touristiques (centre de vacances, camping municipal...)
Les constructions à usage de logement de fonction ou de gardiennage à la condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement d'une construction à vocation d'équipement ou touristique autorisée dans la zone.
- Les installations et constructions d'intérêt collectif liées au transport et à l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal.
- l'adaptation et l'extension des commerces existants pour leurs besoins propres dans la limite de 15% maximum de leur surface de vente.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

UL.3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.).

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

UL.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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 directement au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout état de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3L/s/ha.

Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

UL.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

UL.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en retrait ou en limite de voirie seront autorisées.

UL.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en retrait ou en limite de propriété seront autorisées.

UL.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Pas de prescription particulière -

UL.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de prescription particulière -

UL.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres**.

UL.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (*R.111-21 du Code de l'urbanisme*).

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans les choix des matériaux.

Clôtures

- Pas de prescription particulière -

UL.12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

UL.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Composition des espaces verts :

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance du permis de construire ou d'aménager. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une préférence devant toutefois être donnée aux essences locales et arbres de haute tige.

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** est destinée à recevoir tous les établissements professionnels à caractère industriel et artisanal dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations. La zone UE comprend un sous-secteur :

- **UEc**, zone périphérique destinée à recevoir exclusivement les établissements professionnels à caractère commercial d'une superficie de vente supérieure à 300 m².

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7^o de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

UE.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En UE, sont interdits :

- les constructions, équipements et installations de toute nature compromettant l'activité industrielle et artisanale ;
- les constructions, équipements et installations à usage commercial ;
- les changements de destination des constructions à usage industriel ou artisanal vers des activités commerciales.

En UEc, sont interdits :

- les constructions, équipements et installations de toute nature compromettant l'activité commerciale.
- la construction de cellules commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente y compris celles intégrées dans une galerie marchande.

UE.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En UE, sont admises :

- les nouvelles constructions à destination artisanale, industrielle, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux, services, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- l'extension, la modification des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations existantes dans la zone. Ce type de construction devra être intégré au bâtiment d'exploitation,
- les annexes,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).
- l'adaptation et l'extension des commerces existants pour leurs besoins propres dans la limite de 15% maximum de leur surface de vente.

En UEc, sont également admises :

- les nouvelles constructions à usage de commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m² à et les installations qui leur sont liées, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,

Typologie des commerces de périphérie	Seuil de surface de vente maximale autorisé en m ²
Grandes surfaces alimentaires	4500
Règle générale	1000
Grandes surfaces spécialisées	
Bricolage	2500
Jardinage	2500
Bricolage-jardinage	5000
Meubles	2500

UE.3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.).

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

UE.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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 directement au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout état de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.

Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

UE.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies ouvertes au public (y compris les routes départementales dans l'agglomération), les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies.

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), des reculs différents peuvent être autorisés sous réserve de l'établissement d'un plan de composition indiquant les marges de recul par rapport à l'alignement.

UE.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou avec un recul minimal équivalent à la $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment sur l'une ou l'autre des limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.

UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans prescription particulière -

UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 50 % -

UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (*R.111-21 du Code de l'urbanisme*).

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans les choix des matériaux.

Clôtures

Matériaux des clôtures sur voies et sur limites séparatives

Les clôtures seront constituées par des talus plantés ou des haies vives pouvant être doublé d'un grillage plastifié de couleur sombre (côté intérieur de la parcelle).

Hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives

La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 2 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement et la sécurité.

UE.12 – STATIONNEMENT**En secteur UE :**

- Pour les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles ou artisanales :

1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ou une place par employés avec application du cas le plus économe.

En secteur UEc :

- Pour les constructions nouvelles à usage commercial entre 300 et 1000 m²: 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON.
- Pour les surfaces supérieures à 1000 m² : le nombre de places de stationnement est à estimer en fonction de la capacité d'accueil.

Dans ce cas, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce.

UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Composition des espaces verts :

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance du permis de construire ou d'aménager. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une préférence devant toutefois être donnée aux essences locales et arbres de haute tige.

Une façade des bâtiments implantés dans la zone devra obligatoirement être en contact avec un espace végétal planté.

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**UE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 2AUH, 1AUe, 1AUec, 2AUe, 2AUec

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est constituée par les parties du territoire communal destinées à être urbanisées. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme définit ces zones : « peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Le Plan Local d'Urbanisme distingue les zones 1AU et 2AU :

- Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Les zones 2AU nécessitent une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Afin de tenir compte des spécificités locales, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **1AUHa**, zone à vocation d'accueil de l'habitat dense (collectif) et des activités compatibles avec l'habitat.
- **1AUHb**, zone à vocation d'accueil de l'habitat assez dense et des activités compatibles avec l'habitat.
- **1AUHc**, zone à vocation d'accueil de l'habitat peu dense et des activités compatibles avec l'habitat.
- **2AUH**, zones à vocation d'habitat urbanisable à moyen ou long terme. Aucune règle d'urbanisme n'a été définie pour ces secteurs, puisque leur aménagement est subordonné à une modification ou une révision du PLU.
- **1AUe**, zone à vocation d'accueil des activités industrielles, artisanales et de services,
- **1AUec**, zone à vocation d'accueil des activités commerciales.
- **2AUe**, zone à vocation d'accueil des activités industrielles, artisanales et de services. Aucune règle d'urbanisme n'a été définie pour ces secteurs, puisque leur aménagement est subordonné à une modification ou une révision du PLU.
- **2AUec**, zone à vocation d'accueil des activités commerciales. Aucune règle d'urbanisme n'a été définie pour ces secteurs, puisque leur aménagement est subordonné à une modification ou une révision du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

RAPPEL

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol seront admises dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du Code de l'urbanisme.

Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones **1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 2AU** définies, sont interdits :

- les constructions, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur,
- les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à un permis de construire ou une autorisation d'occupation du sol,
- la construction de bâtiments agricoles d'élevage,
- l'ouverture ou l'extension de carrières,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules,
- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'arrêté du 11 juillet 1988 ;
- la réalisation de dépendances et annexes (abris de jardin, garages,...) avant la construction principale,
- les constructions, équipements et installations à usage commercial.

En **1AUE et 1AUEc**, tout mode d'occupation du sol qui n'est pas expressément mentionné à l'article suivant est interdit.

AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs 1AU, des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées, si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une utilisation économe de l'espace (article L.121 du Code de l'urbanisme), dans le respect des orientations d'aménagement définis pour chaque secteur.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la double condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent et que les projets concourent à un aménagement cohérent des différents secteurs.

Dans l'ensemble des secteurs 1AU et 2AU sont notamment admis :

- l'aménagement, l'extension des constructions et installations existantes,
- les restaurations des bâtiments existants, en continuité avec le bâti existant, sauf raison technique contraire,
- les annexes et dépendances liées à une construction existante, sous réserve d'une intégration satisfaisante
- les reconstructions de bâtiments dont il ne reste que les murs porteurs,
- les extensions des constructions existantes en continuité avec le bâti existant,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...),
- l'adaptation et l'extension des commerces existants pour leurs besoins propres dans la limite de 15% maximum de leur surface de vente.

En 1AUh, peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis en secteur UH.

En 1AUE, sont admises :

- les nouvelles constructions à destination artisanale, industrielle, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux, services, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- l'extension, la modification des constructions existantes,
- les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations existantes dans la zone. Ce type de construction devra être intégré au bâtiment d'exploitation,
- les annexes,
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).

En 1AUEc, sont admises :

- les nouvelles constructions à usage de commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m² à et les installations qui leur sont liées, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,

Typologie des commerces de périphérie	Seuil de surface de vente maximale en m ²
Grandes surfaces alimentaires	4500
Grandes surfaces spécialisées	
Règle générale	1000
Bricolage	2500
Jardinage	2500
Bricolage-jardinage	5000
Meubles	2500

- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).

Dans les secteurs 2AU, la constructibilité est subordonnée soit à une révision soit à une modification du PLU. (article R.123-6 du Code de l'urbanisme). Toutefois, sont admis l'aménagement ou l'extension des locaux existants.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

AU.3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins dans des conditions répondant aux orientations d'aménagement.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.).

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout état de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.

Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En **secteur 1AUHa et 2AU**, les constructions **en retrait de l'emprise des voies sont autorisées.**

En **secteur 1AUHb**, les prescriptions de l'article UHb.6 s'appliquent.

En **secteur 1AUHc**, les prescriptions de l'article UHc.6 s'appliquent.

En **secteurs 1AUe et 1AUec**, les prescriptions de l'article UE.6 s'appliquent.

AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En **secteur 1AUHa et 2AU**, les constructions implantées en retrait des limites séparatives sont autorisées.

En **secteur 1AUHb**, les prescriptions de l'article UHb.7 s'appliquent.

En **secteur 1AUHc**, les prescriptions de l'article UHc.7 s'appliquent.

En **secteurs 1AUe et 1AUec**, les prescriptions de l'article UE.7 s'appliquent.

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

Néant

AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En **secteur 1AUHb**, les prescriptions de l'article UHb.9 s'appliquent.

En **secteur 1AUHc**, les prescriptions de l'article UHc.9 s'appliquent.

En **secteur 1AUe**, les prescriptions de l'article UE.9 s'appliquent.

AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment ou ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale au faîtage	Hauteur maximale de façade urbaine
1AUHa	16 m	10 m
1AUHb	11 m	9 m
1AUHc	9 m	6 m
1AUe et 1AUec	12m	Sans prescription particulière

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise en considération.

Dans l'ensemble des zones, les constructions à caractère exceptionnel, tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique

AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (*R.111-21 du Code de l'urbanisme*).

Hauteur des clôtures sur voies :

En secteur AUHa, la hauteur des murs bahuts enduits ne devra pas dépasser 0,40 m pouvant être doublé d'une haie et, le cas échéant, d'un grillage à l'intérieur de la parcelle n'excédant pas 1,20 m de hauteur totale.

En secteur AUHb et AUHc, la hauteur des murs bahuts enduits ne devra pas dépasser 0,60 m pouvant être doublé d'une haie et, le cas échéant, d'un grillage à l'intérieur de la parcelle n'excédant pas 1,20 m de hauteur totale.

Hauteur des clôtures sur limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures (muret surplombé ou non) en secteur AUH ne devra pas excéder 1,80 m entre le fond de jardin et la façade avant de la construction, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement et la sécurité.

Entre la façade avant de la construction et la voie ou l'emprise publique, les clôtures respecteront les hauteurs maximales fixées en limite de voie et emprise publiques.

Matériaux autorisés : pierre, bois, haie, aggloméré et parpaing enduits, grillage doublé d'une haie.

AU.12 – STATIONNEMENT

En secteur 1AUH, les prescriptions de l'article UH.12 s'appliquent.

En secteurs 1AUe et 1AUec, les prescriptions de l'article UE.12 s'appliquent.

AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

En secteur 1AUh, les prescriptions de l'article UH.13 s'appliquent.

En secteurs 1AUe et 1AUec, les prescriptions de l'article UE.13 s'appliquent.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE AGRICOLE**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** est constituée par les parties du territoire communal destinées aux activités agricoles, aux constructions et équipements nécessaires à ces activités.

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

La zone A comprend un seul sous-secteur Azh correspondant aux zones humides cultivées et autres prairies humides améliorées (drainées).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL,

Les secteurs compris dans les périmètres de captage (zones reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexes) sont soumis aux dispositions du règlement de ce même périmètre de captage.

Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

A.1 - OCCUPATIONS DU SOL ET TRAVAUX INTERDITS

En zone A, sont interdits notamment :

1. tout aménagement non directement lié à l'activité agricole et susceptible d'en perturber le fonctionnement et le développement ;
2. les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
3. les nouvelles constructions à usage d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de service, d'entrepôt commercial ou industriel, de stationnement, de tourisme et de loisirs, à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
4. les installations classées non liées à l'activité agricole ;

5. les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisir soumis à autorisation ;
6. le camping isolé ou le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ;
7. les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
8. les dépôts de véhicules ;

En zone Azh, :

Sont interdits :

1. les constructions de toute nature ;
2. les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisir soumis à autorisation ;
3. le camping isolé ou le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ;
4. les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
5. les dépôts de véhicules ;
6. l'implantation d'habitations légères de loisir groupées ou isolées ;
7. l'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière ;
8. tout affouillement et exhaussement de sol, sauf exception motivée, ainsi que tous les équipements, aménagements et constructions.

A.2 - OCCUPATIONS DU SOL ET TRAVAUX SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone **A** uniquement :

1. les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liées et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés au logement des animaux...)
2. les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, en continuité du siège d'exploitation concerné, sauf nécessité technique contraire justifiée. En cas d'impossibilité technique d'implanter le logement en continuité du siège, il pourra être autorisé en continuité d'une partie actuellement urbanisée de la commune ;
3. la construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction existants liés et nécessaires aux activités agricoles, et leurs extensions limitées, sous réserve qu'ils soient implantés en continuité ou à proximité immédiate de l'habitation principale ;
4. certaines installations telles que les gîtes ruraux, campings à la ferme, chambres d'hôtes, aires naturelles de camping... dans la mesure où elles constituent un complément nécessaires d'activité d'un agriculteur, qui reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation ;
5. les exhaussements et les affouillements du sol ;
6. les aires de stationnement type aire de covoiturage ;
7. les installations annexes nécessaires et directement liées à la prospection des ressources minières ;
8. les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, notamment les déchetteries, et les installations qui y sont liées, sous réserve que leur implantation doit nécessairement se situer en zone rurale et soit justifiée ;
9. la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales imposée au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou la protection contre les incendies.
10. tous types d'installation (éoliennes, panneaux solaires sur bâtiments existants...) produisant des énergies renouvelables dans le cadre de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

A.3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment pour l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, un accès peut être imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.). 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.

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière à ce que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout état de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.

Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

1. Par rapport aux **voies communales**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum égal à 5 m par rapport à l'alignement existant des voies.
2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
 - **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (Disposition applicable à la R .D. n° 13 et 788);
Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (Disposition applicable aux R.D. n° 59, n°52 et n°38);

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

Les constructions devront respecter un recul d'au moins la ½ de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 5 m.

A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans prescription particulière -

A.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans prescription particulière –

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Concernant la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux activités agricoles, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, elle est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage.

A.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. *(R.111-21 du Code de l'urbanisme).*

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

Les grillages sont autorisés sous réserve qu'ils se fondent dans la végétation et s'intègrent dans le paysage (type grillage sur piquet châtaigner).

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

c. Les éléments de paysage et plus précisément les talus anti-érosion ou de fond de vallée repérés sur photographie aérienne dans le cadre de l'étude bocage et zones humides (Chambre d'Agriculture, Février 2004) figurant en annexes du présent règlement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au PLU *en application du 7° de l'article L 123-1* et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à *l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme.*

A.12 – STATIONNEMENT

- Sans prescription particulière -

A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Des plantations arbustives ou arborées doivent être implantées autour des bâtiments d'exploitation agricole, des aires de stockage ou techniques, afin de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement et de délimiter les espaces de stockage ou les aires techniques.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N, NL, Nh, Nr, Nzh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle et forestière. « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R.123-8 du Code de l'urbanisme). Elle couvre les sites les plus sensibles de la commune.

Elle comporte quatre sous-secteurs :

- NL qui permet, sous certaines conditions, l'installation d'équipements légers de jeux, de sports et de loisirs, compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone ;
- Nh qui permet dans les hameaux mixtes, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution des habitations de tiers ;
- Nr qui permet dans les hameaux non agricoles, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution des constructions existantes ;
- Nzh, délimitant les zones humides.

RAPPEL,

Les secteurs compris dans les périmètres de captage (zones reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexes) sont soumis aux dispositions du règlement de ce même périmètre de captage.

Rappel, sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N.1 - OCCUPATIONS DU SOL ET TRAVAUX INTERDITS

N1-1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Sont interdits

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2 -1.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf:
 - dans les bâtiments existants, régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés ou non, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- L'implantation d'habitations légères de loisir groupées ou isolées.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.

N1-2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions à l'exception de ceux admis à l'article N2.

N1-3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions autres que ceux visés à l'article N2.

N1-4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

N1-5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZH

Sont interdits tout affouillement et exhaussement de sol, sauf exception motivée, ainsi que tous les équipements, aménagements et constructions.

N.2 - OCCUPATIONS DU SOL ET TRAVAUX SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone N :

1. Sur les parcelles non-bâties, les abris de jardin qui ne devront pas comprendre d'installations sanitaires fixes et dont la SHON n'excède pas 6 m² et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,50m. Il ne sera pas autorisé plus d'un abri de jardin par parcelle ni aucune extension.
2. Les aires de stationnement ;
3. Les ouvrages techniques ou exceptionnels ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserve que leur nature justifie l'implantation en N, en particulier les équipements publics d'intérêt général et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, de même que la

construction et l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs d'intérêt général (téléphone, réseaux d'énergie, transformateur EDF, Eaux et assainissement...).

4. Les affouillements et exhaussements, s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural et liés à des modes d'occupation admis dans la zone.
5. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces au public et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
6. Les abris pour animaux d'une superficie maximale de 20 m².

Sont admises en zone NL :

1. 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...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
2. Les constructions légères, liées aux besoins des activités de sports, de loisirs, d'attraction ou d'espaces verts sous réserve des respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement.
3. Les aires de stationnement.
4. L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la SHON.

Sont admises en zone Nh :

1. La restauration des habitations existantes ;
2. Les extensions mesurées des habitations existantes, en continuité avec le bâti, dans la limite de 30% de la SHOB dont la surface cumulée (existant + extension) n'excèdera pas un plafond de 250 m² de SHOB. Pour les constructions existantes d'une SHON, inférieure à 75 m², une extension jusqu'à 50 m² de SHON sera admise en remplacement de la règle des 30%.
3. Les annexes type abris de jardin dans la mesure où elles ne sont pas implantées à une distance de plus de 40 m de l'habitation et que leur surface n'excède pas 20 m².
4. L'extension mesurée (30 %) d'un bâtiment d'activité existant, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent.
5. l'adaptation et l'extension des commerces existants pour leurs besoins propres dans la limite de 15% maximum de leur surface de vente.

Sont admis en zone Nr :

1. La restauration des constructions existantes sans changement de destination.
2. Les extensions mesurées des constructions existantes, en continuité avec le bâti, dans la limite de 30% de la SHOB dont la surface cumulée (existant + extension) n'excèdera pas un plafond de 250 m² de SHOB. Les garages et annexes devront être inclus dans ces extensions. Pour les constructions existantes d'une SHON, inférieure à 75 m², une extension jusqu'à 50 m² de SHON sera admise en remplacement de la règle des 30%.
3. Le changement de destination, avec restauration, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial et leur extension limitée, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole.
4. L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent.
5. l'adaptation et l'extension des commerces existants pour leurs besoins propres dans la limite de 15% maximum de leur surface de vente.

SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

N.3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment pour l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, un accès peut être imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.). 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.

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout état de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3L/s/ha.

Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...).

RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX :

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait soit en limite des voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait soit en limite de propriété.

N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans prescription particulière -

N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans prescription particulière -

N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans prescription particulière -

N.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. *(R.111-21 du Code de l'urbanisme)*.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

Les grillages sont autorisés sous réserve qu'ils se fondent dans la végétation et s'intègrent dans le paysage (type grillage sur piquet châtaigner).

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

c. Les éléments de paysage et plus précisément les talus anti-érosion ou de fond de vallée repérés sur photographie aérienne dans le cadre de l'étude bocage et zones humides (Chambre d'Agriculture, Février 2004) figurant en annexes du présent règlement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au PLU *en application du 7° de l'article L 123-1* et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à *l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme*.

N.12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux utilisations et occupations du sol admises à l'article N-2 sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Ces aires de stationnements seront traitées comme des aires naturelles (gazon, terre-pierre, stabilisé). Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

N.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales (vergers, allées plantées...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXES

- **Extrait de l'étude bocage et zones humides dans le cadre du PLU, réalisé par Alain Coïc, Direction Environnement Territoire, Chambre d'agriculture du Finistère, février 2004, identifiant sur photographies aériennes, notamment, les talus anti-érosion ou de fond de vallée, éléments de paysage à protéger au titre de l'application de l'article L-123.1.7. du Code de l'urbanisme.**