



# ELABORATION DU PLU DE REDENE



## 4 – REGLEMENT

Arrêt : DCM du 27 septembre 2016

Approbation : DCM du 19 octobre 2017



<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....	14
CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....	18
CHAPITRE III– REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui.....	24
CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	29
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>33</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU.....	34
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU.....	41
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>43</b>
CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A .....	44
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ai .....	51
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>55</b>
CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N .....	56
<b>ANNEXE.....</b>	<b>63</b>
CAHIER DE RECOMMANDATIONS DES ESPECES VEGETALES.....	64



## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des zones interdites au camping et au stationnement de caravanes par arrêté municipal du 30 mars 2009

## 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

**a. Les zones urbaines dites « zones U »**

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

**b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

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

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

**c. Les zones agricoles et forestières dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers(CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones **agricoles** ou forestières, ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la **CDPENAF**.

**d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la CDNPS, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones **naturelles** ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (**CDNPS**).

#### 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

#### 5. DEROGATIONS

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

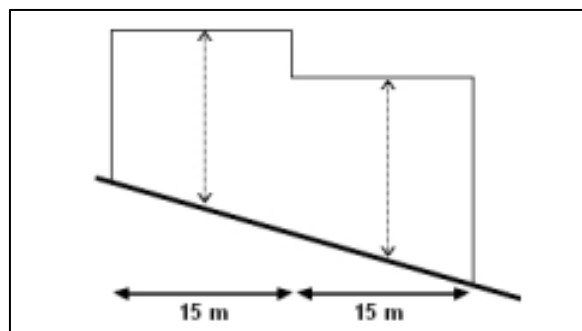
- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction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

#### 6. DEFINITIONS

##### a. Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

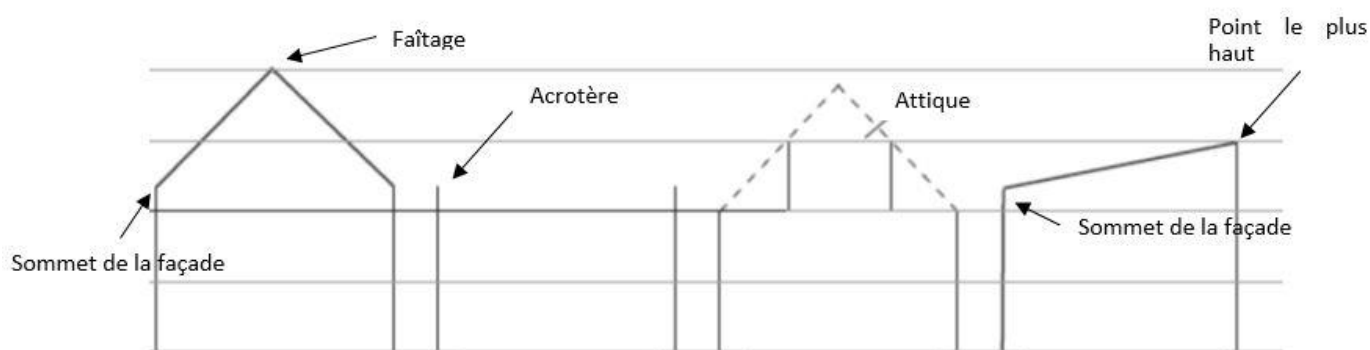
La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Lorsque le terrain naturel est en pente, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15m pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.





Dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.



#### b. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

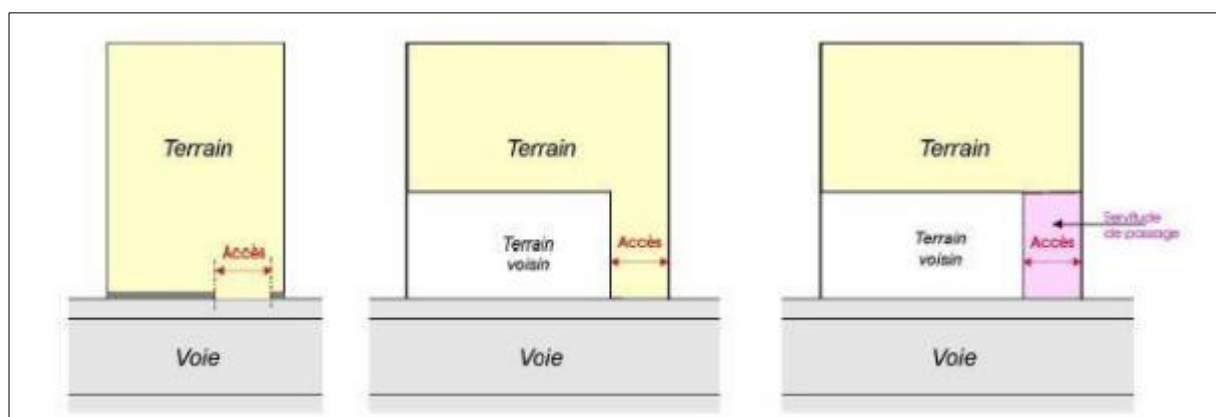
**Voies :** Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

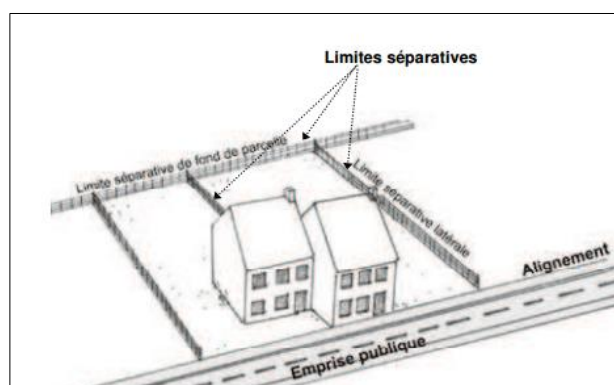
Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter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

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

#### c. Accès : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte

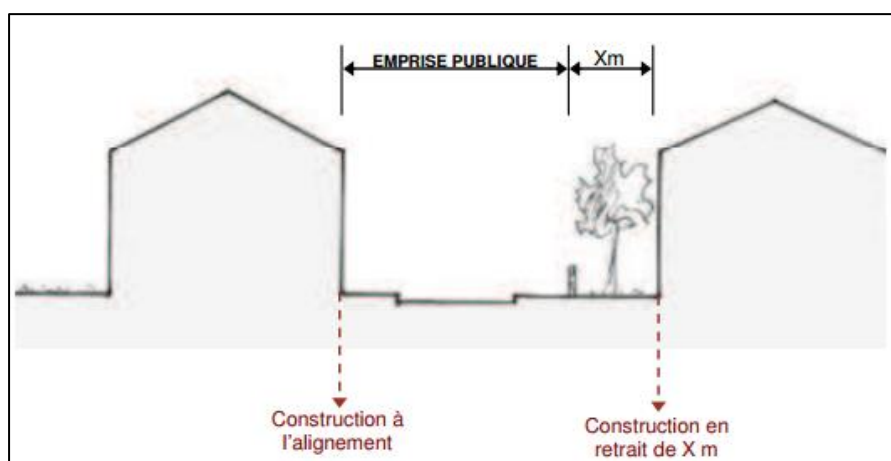


- d. Limites séparatives :** les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique



- e. Alignement:** limite entre ce qui est fonds privé et ce qui est du domaine public (bien appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés soit à l'usage public, soit à un service public).

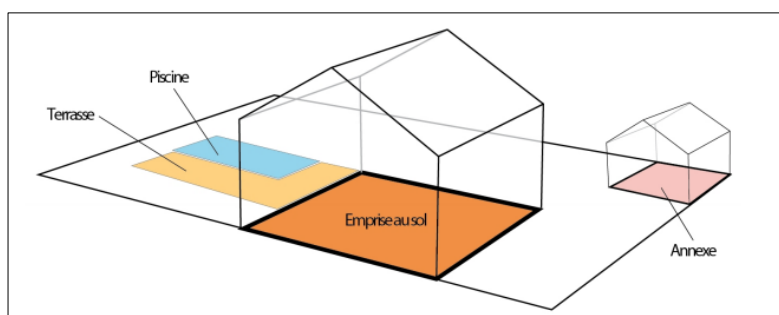
Selon les zones concernées, la construction doit être édifiée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en retrait de X m par rapport à l'alignement



- f. Annexe :** construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

- g. Emprise au sol** (article R.420-1 du code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (élément de décor d'une façade : bandeau et corniche, frontons, encadrement de baies, acrotère...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



**e. Surface de plancher**

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

**h. Opération d'aménagement d'ensemble**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise a permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

**7. ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-19 ou L151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

La demande de modification d'un élément du paysage, identifié dans le document graphique au titre des éléments du paysage à protéger, ne pourra être acceptée qu'au regard de la nécessité ou l'intérêt des projets présentés. Lorsque la demande de modification est autorisée, elle devra être compensée, à la charge du demandeur, par au moins une fois le linéaire modifié et au minimum de même nature. (Référence : Guide pédagogique « bocage » 2015 Syndicat Mixte du bassin du Scorff).

**8. OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos, .. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>ers</sup> des différents règlements de zones.

**9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

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

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3<sup>ème</sup> du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II
- portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le

service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

## **10. ESPACES BOISES**

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L113-1 du code de l'urbanisme).

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

## **11. CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007.

## **12. PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme (L151-19, sites inscrits, sites classés, AVAP, ZPPAUP, périmètre MH,...)

## **13. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

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

## **14. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

En application de l'article L 111.6 (loi Barnier) en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dérogation possible après accord du Préfet (étude de projet urbain) : le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES URBAINES**

**CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone UA couvre le centre ancien du bourg de REDENE qui correspond au périmètre de centralité autour de l'église. Il est constitué d'une urbanisation dense et continue à vocation mixte d'habitat – commerces – services**

*Rappels :*

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 18 octobre 2007*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*

**ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et de services identifiés au règlement graphique du PLU,
- Les exhaussements et les affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation de construire.

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

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

**ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES****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



**Accès**

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

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

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****Alimentation en eau**

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

**Assainissement****Eaux usées**

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

**Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

**Electricité et téléphone**

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

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

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

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

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives

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

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

Sans objet

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement nécessaire au projet, ne peut excéder 11 mètres au faîtage et 6 mètres au sommet de la façade.

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

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m.

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

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

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

**Toitures :** les toitures peuvent être à un seul ou plusieurs pans. La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture est interdite.

**Clôtures :** Les clôtures ne sont pas obligatoires

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre, les talus plantés ou non doivent être conservées et entretenues.

Toute clôture nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra s'accorder au style architectural de l'ensemble bâti (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et/ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les grillages sans végétation et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits ;

*Sur voies et dans les marges de recul :*

- la clôture peut atteindre 1,50 m au maximum au-dessus de la voie finie.

- dans le cas de mur-bahuts, les balustrades non pleines peuvent être tolérées à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,50 m.

*Sur limites séparatives des voisins :*

- les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,80 m

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 5 mètres. Elle sera composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature et de même couleur que la construction.

#### **ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité.

#### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan des toitures sans surélévation). Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérants et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

#### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte future très haut débit.

**CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Rappels

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 18 octobre 2007*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*

**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois sauf dans les bâtiments, et remises de la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale,
- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et de services identifiés au règlement graphique du PLU,
- Les exhaussements et les affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation de construire.

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

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

**ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES****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.

## **Accès**

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

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

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Hors agglomération, sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur la RD 62.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau**

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

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

En dehors de zones relevant de l'assainissement collectif les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

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

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

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées au plan de zonage des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toutes les constructions individuelles nouvelles, un dispositif de récupération d'eau pluviale d'au moins 3000 litres devra être installé.

Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

### **Electricité et téléphone**

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Toutefois l'implantation de la construction pourra être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, dans les marges de recul, peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de ces limites.

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

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

Sans objet

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement nécessaire au projet, mesurée au faîtage ou au point le plus haut de la construction est de 9 mètres et de 6 mètres au sommet de la façade.

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

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 4 m.

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

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

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

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

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (HQE, éco-construction, conception bio-climatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est préconisée.

Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci.

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté dans l'architecture. Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs sans entraver la création architecturale, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

**Toitures :** les toitures peuvent être à un seul ou plusieurs pans. La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture est interdite

**Clôtures :** Les clôtures ne sont pas obligatoires

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre, les talus plantés ou non doivent être conservées et entretenues.

Toute clôture nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra s'accorder au style architectural de l'ensemble bâti (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus de la voie finie. Dans le cas de mur-bahuts les balustrades non pleines peuvent être tolérées à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,50 m.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions, les clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise vue d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 5 m. Elle sera composée de panneaux de bois ou d'un mur de même nature et de même couleur que la construction.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et/ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les grillages sans végétation et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites.

Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont jointes au présent règlement

## **ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

La norme minimale est de 2 places de stationnement par logement.

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

## **ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité

## **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.



La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan des toitures sans surélévation).

Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérant et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

**ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte future très haut débit.

### CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

**La zone Ui est une zone accueillant des activités économiques. Elle est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.**

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature,
- Uis destinés aux activités de réinsertion professionnelle et hébergements solidaires

#### Rappels :

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 18 octobre 2007*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*

#### ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

##### En secteur Uia :

La construction d'une loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité.
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>.

##### En secteur Uis :

Les constructions, installations et hébergements liés et nécessaires aux activités de réinsertion professionnelle solidaire développées sur la zone.

##### En tous secteurs Ui

- Les maisons à usages d'habitation existantes en zone Ui à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension et d'une annexe.

- Le changement de destination des maisons à usage d'habitation préexistantes dans la zone est autorisé pour des activités autorisées en zone Ui.

### **ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **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.

#### **Accès**

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

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

La création d'accès directs sur la RN.165, la RD.62 et la RD.765 est interdite

### **ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau**

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

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

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

##### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (bassins, noues), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage

et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvres poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN 165 ne devront être rejetées dans le réseau pluvial de la route nationale, lequel n'est pas dimensionné pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvellement imperméabilisées.

Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

### **Électricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

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

- Par rapport aux voies internes à la zone, les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins de l'emprise des voies. L'implantation devra prendre en compte les contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.
- Par rapport aux voies classées à grande circulation

**Voie express RN 165** : le recul des constructions par rapport à l'axe de la **RN 165** ne pourra être inférieur à 50 mètres.

**RD 62** : le recul des constructions par rapport à l'axe de la **RD 62** ne pourra être inférieur à 25 mètres

Marge de recul fixée dans le POS de 1999 suite à la réalisation d'une étude loi Barnier réalisée dans le cadre du POS de 1999.

**RD 765** : le recul des constructions autorisées par rapport à l'axe de la **RD 765** ne pourra être inférieur à 25 mètres.

De plus, les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions abritant les installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

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

Sans objet

## **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

**Clôtures :** Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où les clôtures sont indispensables à la sécurité des installations, elles seront constituées de grillages (ou treillis soudés) doublés d'une haie végétale d'essences locales (sauf si raisons de sécurité).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe.

## **ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des bâtiments et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

## **ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimés pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

## **ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect et une volumétrie compatibles avec le caractère ou

l'intérêt des constructions et des lieux avoisinants. La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan des toitures sans surélévation).

Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérant et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

#### **ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

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

**CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UL correspond aux secteurs regroupant les activités de sports, de loisirs, les équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exercice de ces activités. Elle couvre l'ensemble du pôle sportif situé à l'est du bourg

**Rappels :**

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 18 octobre 2007*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*

**ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de service autres que celles visées à l'article UL2.

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

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage de bureaux et de service sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités du secteur.

**ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES****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.

**Accès**

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

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

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau**

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

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (bassins, noues), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées au plan de zonage des eaux pluviales.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

### **Electricité et téléphone**

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.



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

Sans objet

**ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie en fonction des activités qu'elles abritent tout en répondant au souci d'une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

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

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

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est préconisée.

**Clôtures :**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage sur poteaux métalliques ou bois doublé d'une haie végétale d'essences locales. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'équipement.

Les plantations monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont proscrites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe.

**ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité

**ARTICLE UL15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les

constructions devront cependant présenter un aspect et une volumétrie compatibles avec le caractère ou l'intérêt des constructions et des lieux avoisinants. La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan des toitures sans surélévation).

Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérant et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

#### **ARTICLE UL16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

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

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES A URBANISER**

**CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Les zones AU comportent les secteurs suivants :

- **1AUa** destinés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- **1AUL** destinés aux activités sportives et de loisirs,
- **1AUis** destinés aux activités de réinsertion professionnelles et hébergements solidaires

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

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

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

**Rappels :**

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 18 octobre 2007*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.*

**ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****En secteur 1AUa :**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois sauf dans les bâtiments et remises de la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale
- Les exhaussements et les affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation de construire

**En secteur 1AUL :**

Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 1AUL 2.

**En secteur 1AUis :**

Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 1 Uie 2.

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****En tous secteurs 1AU :**

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

**En secteurs 1AUa :**

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis a permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

**En secteurs 1AUL :**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage de bureaux et de service sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités du secteur.

**En secteurs 1AUis :**

- Les constructions, installations et hébergements liés et nécessaires aux activités de réinsertion professionnelle solidaire.

## **ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie**

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

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

### **Accès**

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

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

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

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau**

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

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Dans les zones desservies par un assainissement collectif toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant

infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toutes les constructions individuelles nouvelles, un dispositif de récupération d'eau pluviale d'au moins 3000 litres devra être installé.

Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Toutes les opérations d'aménagement devront respecter les exigences imposées par le zonage d'assainissement eaux pluviales.

### **Electricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

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

### **En secteurs 1 AUa**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

### **En secteurs 1 AUL et 1 AUis :**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

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

### **En tous secteurs**

Pour garantir la pérennité des arbres et/ou talus bocager existants, un recul minimum pourra être imposé aux constructions et annexes.

### **En secteurs 1 AUa**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de ces limites.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot.

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

**En secteurs 1AUL et 1AUis :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

**En secteurs 1AUa :**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement nécessaire au projet, mesurée au faîtage ou au point le plus haut de la construction est de 9 mètres et de 6 mètres à l'aplomb de la façade.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

**En secteurs 1AUL et 1AUis**

La hauteur des constructions est définie en fonction des activités qu'elles abritent tout en répondant au souci d'une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

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

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

**Toitures :** les toitures peuvent être à un seul ou plusieurs pans. La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture est interdite

**Clôtures :** Les clôtures ne sont pas obligatoires

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre, les talus plantés ou non doivent être conservées et entretenues.

Toute clôture nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra s'accorder au style architectural de l'ensemble bâti (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.



**En secteurs 1AUa**

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions, les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus de la voie finie. Dans le cas de mur-bahuts les balustrades non pleines peuvent être tolérées à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,50 m.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions, les clôtures peuvent atteindre une hauteur de 1,80 m.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise vue d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 5 m. Elle sera composée de panneaux de bois ou d'un mur de même nature et de même couleur que la construction.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et/ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les grillages sans végétation et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites.

Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont jointes au présent règlement

**En secteurs 1AUis et 1AUL :**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage sur poteaux métalliques ou bois doublé d'une haie végétale d'essences locales. Les plantations monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont prosrites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

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

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

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

Les espaces de stationnement extérieur seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux.

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

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

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

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis a permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront :

- être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents

et pourront :

- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Les espaces verts, les talus, les haies, identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.

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

#### **En secteurs 1AUis et 1AUL :**

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement.

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect et une volumétrie compatibles avec le caractère ou l'intérêt des constructions ou des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan des toitures sans surélévation). Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérant et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

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

**CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

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

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

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

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

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

**ARTICLES 2AU 3 à 2AU 9**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE 2AU 11 à 2AU 16**

Sans objet



**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES**

**CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières ou extractives à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- **As** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- **Ap** couvre les périmètres de protection rapproché B du captage d'eau potable de Kerlen ainsi que les périmètres de protection rapproché P2 de la prise d'eau du moulin des Gorrets sur l'Ellé ;
- **App** couvre les périmètres de protection immédiat et de protection rapproché A du captage d'eau potable de Kerlen ainsi que les périmètres de protection immédiat et de protection rapproché P1 de la prise d'eau du moulin des Gorrets sur l'Ellé.

**Rappels :**

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 18 octobre 2007*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.*

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En tous secteurs** (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- Toute construction, installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.  
Ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée en application de l'arrêté du maire en date du 30 mars 2009.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

**En secteurs Ap et App** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non admises dans les arrêtés préfectoraux du 26/11/1999 (captage de Kerlen) et du 11/01/2008 (prise d'eau du moulin des Gorrets).

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

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction des exploitants strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve que le logement de fonction de l'agriculteur se situe :
  - soit sur le siège de l'exploitation, en continuité de celui-ci
  - soit dans le cadre d'une urbanisation existante (hameau, groupe d'habitation) à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole.

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

- Le changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et/ou à la transformation et/ou à la vente directe de produits de l'exploitation et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres agréées, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

**En secteurs Aa et As**

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En secteurs Ap et App :**

- Les permis de construire ou autorisations relatifs aux bâtiments d'élevage, aux maisons d'habitations des exploitants agricoles (ainsi qu'à toute autre construction ou activité pouvant apporter des nuisances directes ou indirectes sur les nappes phréatique) devront se conformer aux arrêtés préfectoraux du 26/11/1999 (captage de Kerlen) et du 11/01/2008 (prise d'eau du moulin des Gorrets).

## II - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### En secteurs Aa, As, Ap et App

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

Les bâtiments à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée, sans création de logements supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Emprise au sol existante	Emprise au sol maximale de l'extension
40 m <sup>2</sup> <      < 80 m <sup>2</sup>	40 % de l'emprise initiale
> 80 m <sup>2</sup>	30 % de l'emprise initiale

L'emprise au sol maximale des habitations, extension comprise, est de 250 m<sup>2</sup>.

La surface totale de construction d'annexes est de 30 m<sup>2</sup>.

L'implantation des annexes ne doit pas excéder une distance de 20 m par rapport à l'habitation principale.

Les bâtiments étoilés identifiés au règlement graphique du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDPNAF).

Le changement de destination et l'extension (dans les limites précitées) simultanée des bâtiments étoilés sont autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

### Voirie

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

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

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

### Accès

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

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



La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Pour les exploitations agricoles, un deuxième débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité.

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau**

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

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

### **Assainissement**

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

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

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

### **Electricité – téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

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

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

- 100 mètres de l'axe de la RN 165 et 75 m de la RD 765 (section entre l'échangeur de Kerfleury/RN165 et la limite départementale 29/22)
- 75 mètres de l'axe de la RD 62
- 35 mètres de l'axe des RD 22

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles, (recul minimum de 25 mètres),
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourra être autorisée la reconstruction des constructions existantes. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation, des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

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

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

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

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

Pour garantir la pérennité des arbres et/ou talus bocager existants, un recul pourra être imposé aux constructions et annexes.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions à usage de logement des exploitants et pour les installations autorisées dans la zone.

L'emprise au sol maximale des habitations existantes, extension et annexes comprises, est de 230 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des logements de fonction des exploitants, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement du sol nécessaire à la réalisation du projet, ne peut excéder 9 mètres au faitage ou au point le plus haut de la construction et 6 au sommet de la façade.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

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

Pour les bâtiments d'habitation pré-existants : les extensions devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs et volumes des anciens édifices.

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

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons fonctionnelles et/ou techniques.

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

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

**Toitures** : les toitures peuvent être à un seul ou plusieurs pans. La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture est interdite

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

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

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et/ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les grillages sans végétation et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites.

Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont jointes au présent règlement.

Pour les clôtures non agricoles autres que végétales, la hauteur est limitée à 1,50 m sur voie et marge de recul des constructions et 1,80 m en limite séparative.

#### **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

#### **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan des toitures sans surélévation). Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérant et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

**CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ai****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ai correspond à des activités économiques de toute nature situées en dehors de l'agglomération ou d'un secteur urbanisé. Ces zones constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) définis pour les activités économiques existantes.

**Rappels :**

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 18 octobre 2007*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.*

**ARTICLE Ai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout changement de destination pour de l'habitat et tout aménagement autre que ceux visés à l'article Ai2.

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

L'extension des bâtiments d'activités ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Pour le secteur Ai de Kerfleury sud riverain de la RN165, l'extension autorisée ne pourra se faire que dans la continuité ou à l'arrière du bâtiment existant

**ARTICLE Ai 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

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

**ARTICLE Ai 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****Alimentation en eau**

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

## **Electricité – téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **Assainissement**

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

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

## **Eaux pluviales**

En aucun cas les eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN 165 ne devront être rejetées dans le réseau pluvial de la route nationale, lequel n'est pas dimensionné pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvellement imperméabilisées.

## **ARTICLE Ai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les marges de recul figurant au document graphique, pourront être autorisées l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Ai2. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation, des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## **ARTICLE Ai 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## **ARTICLE Ai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'extension des constructions existantes ne peut excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE Ai 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut ou au faîtage de la construction qu'elle viendrait jouxter.

## **ARTICLE Ai 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

**Clôtures :** les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où les clôtures sont indispensables à la sécurité des installations, elles seront constituées de grillages (ou treillis soudés) doublés d'une haie végétale d'essences locales (sauf si raisons de sécurité).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'équipement.

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

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et/ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les grillages sans végétation et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites.

Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont jointes au présent règlement.

## **ARTICLE Ai 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Ai 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

## **ARTICLE Ai 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan des toitures sans surélévation). Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérant et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

**ARTICLE Ai 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES NATURELLES**

**CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone N est destinée à être protégée en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.**

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Np** couvre les périmètres de protection rapproché B du captage d'eau potable de Kerlen ainsi que les périmètres de protection rapproché P2 de la prise d'eau du moulin des Gorrets sur l'Ellé ;
- **Npp** couvre les périmètres de protection immédiat et de protection rapproché A du captage d'eau potable de Kerlen ainsi que les périmètres de protection immédiat et de protection rapproché P1 de la prise d'eau du moulin des Gorrets sur l'Ellé ;
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements de sports et de loisirs
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGEs) Elle-Isole-Laïta et Scorff.
- **Nzhp et Nzhpp** délimitant les zones humides situées dans les périmètres de protection immédiat et de protection rapproché A du captage d'eau potable de Kerlen ainsi que les périmètres de protection immédiat et de protection rapproché P1 de la prise d'eau du moulin des Gorrets sur l'Ellé

**Rappels :**

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 18 octobre 2007*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.*

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****En tous secteurs N :**

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

**En secteurs Na et NL** toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

**En secteurs Np et Npp** toutes les occupations et utilisations du sol non admises dans les arrêtés préfectoraux du 26/11/1999 (captage de Kerlen) et du 11/01/2008 (prise d'eau du moulin des Gorrets).

**En secteurs Nzh, Nzhp et Nzhpp :**

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2 ;
- tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Imperméabilisation et remise en eau (création de plans d'eau et de bassin tampons notamment)
 sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2

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

**En secteur Na:**

- 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, cyclables et équestres, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative,

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

- A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension sans création de logements supplémentaires, dans les limites suivantes :

Emprise au sol existante	Emprise au sol maximale de l'extension
40 < < 80 m <sup>2</sup>	40 % de l'emprise initiale
> 80 m <sup>2</sup>	30 % de l'emprise initiale

- L'emprise au sol maximale des habitations, extension comprise, est de 250 m<sup>2</sup>.
- La surface totale de construction d'annexes est de 30 m<sup>2</sup>.
- L'implantation des annexes ne doit pas excéder une distance de 20 m par rapport à l'habitation principale.
- Les bâtiments étoilés, identifiés au document graphique, peuvent l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS).

- En secteurs Np et Npp, le changement de destination des bâtiments est soumis à autorisation préalable de l'autorité préfectorale (cf arrêtés préfectoraux).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En secteurs Np et Npp :**

Seules sont admises les constructions liées à la gestion du captage d'eau de Kerlen et de la prise d'eau du moulin des Gorrets.

**En secteur NL :**

Sont admises les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport et de loisirs, notamment bâtiment d'accueil et sanitaires

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

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

**ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable.

##### **Assainissement**

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

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

##### **Electricité, téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement des réseaux d'électricité et de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N 2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

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

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les extensions des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Sans objet.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des habitations existantes, extension et annexes comprises, est de 230 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****En secteur Na :**

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut ou au faîtage de la construction qu'elle viendrait jouxter,

En secteur Na, la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4m.

**En secteur NI :**

Les bâtiments légers autorisés ne pourront excéder une hauteur de 6 m.

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

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

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

**Clôtures :**

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

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et/ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les grillages sans végétation et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites.

Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont jointes au présent règlement.

Pour les clôtures non agricoles autres que végétales, la hauteur est limitée à 1,50 m sur voie et marge de recul des constructions et 1,80 m en limite séparative.

#### **ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

#### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan des toitures sans surélévation). Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérant et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

#### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.





## **A N N E X E**

## ANNEXE

### Relative aux recommandations végétales

#### Espèces végétales à proscrire

##### • **Espèces invasives**

###### Arbres et arbustes

*Ailanthus altissima*  
*Baccharis halimifolia* L.  
*Buddleja davidii* Franch.  
*Elaeagnus macrophylla* Thunb./angustifolia L.  
*Lycium barbarum* L.  
*Prunus laurocerasus* L.  
*Rhododendron ponticum* L.  
*Robinia pseudoacacia*

Ailante  
 Sénéçon en arbre / Baccharis  
 Buddléia de David / Arbre aux papillons  
 Eleagnus  
 Lyciet commun  
 Laurier-cerise / Laurier-palme  
 Rhododendron de la Mer Noire  
 Robinier faux acacia

###### Strate herbacée

*Allium triquetrum* L.  
*Aster anceolatus*  
*Aster novi-belgii* L.  
*Carprobatus edulis* (L.)  
*Cortadenia selloana*  
*Heracleum mantegazzianum*  
*Impatiens glandulifera*  
*Impatiens parviflora*  
*Oenothera biennis* L.  
*Parthenocissus quinquefolia*  
*Paspalum dilatatum*  
*Petasites fragrans*  
*Reynoutria japonica*  
*Solidago gigantea*

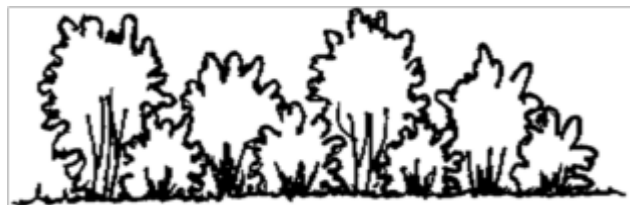
Ail à tige triquètre  
 Aster lancéolé  
 Aster de Virginie  
 Ficoïde comestible / griffe de sorcière  
 Herbe de la pampa  
 Berce du Caucase  
 Impatiente de l'Himalaya  
 Impatiente à petites fleurs  
 Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges  
 Vigne vierge  
 Herbe de Dallis  
 Pétaïte odorant / Grand pétaïte  
 Renouée du Japon  
 Solidago géant / Solidage du Canada

#### Plantations de haies bocagères

##### • **Séquence bocagère**

Ecartement de 1,5 m.

Pour chaque linéaire, définition d'une essence « principale » représentant 50% au minimum du nombre total de plants



##### • **Essences conseillées**

Chêne pédonculé  
 Châtaignier  
 Hêtre

Prunellier  
 Aubépine  
 Alisier des bois

Houx  
 Noisetier  
 Pommier (variétés locales)  
 Saule roux  
 Bouleau verruqueux  
 Frêne commun  
 Aulne glutineux

Sureau noir  
 Bourdaine  
 Néflier  
 Sorbier domestique  
 Sureau noir  
 Poirier commun

+ espèces fruitières telles que poiriers, pêchers...

Prévoir une bande enherbée (de type prairie) de 6 m de large environ pour ne pas gêner les habitations limitrophes et permettre un usage social (cheminement, aire de jeux) et/ou l'intégration paysagère des zones de rétention des eaux pluviales (fossés, noues).



### Plantations de haies basses



Houx  
 noisetier  
 Pommier (variétés locales)  
 Saule roux  
 Sureau noir  
 Bourdaine  
 Néflier  
 Fusain  
 Sorbier domestique  
 Ajonc d'Europe  
 Genêt

Fuschia  
 Buis  
 Lilas à petite fleur  
 Viorne obier  
 Viorne -tin  
 Romarin  
 Myrte  
 Oranger du Mexique  
 Hortensia  
 Bruyère arborescente  
 Fusain

+ **espèces fruitières** telles que poiriers, pêchers...et petits fruits : framboisiers, groseilliers, cassis...

**+ espèces grimpantes** pour l'habillage de clôtures type grillage bas ou ganivelles

- Lierre
- Glycine
- Chèvrefeuille
- Houblon
- Murier grimpant