

Commune de Spézet



Règlement écrit

	Prescrite le :	Approuvée le :
Elaboration du PLU	26/02/2005	05/01/2006
Modification n°1	20/11/2009	24/06/2010
Modification simplifiée n°1	15/09/2021	04/03/2022

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	17
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	25
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	31
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	37
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	46
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	47
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	54
ANNEXES :	63

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du code de l'urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

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

1. les clôtures ;
2. les coupes et abattages d'arbres et les défrichements ;
3. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux, industriels, de stationnement, agricole...
4. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
5. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
6. le stationnement des caravanes isolées ;
7. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
8. les parcs de loisirs, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements des sols ;
9. les carrières ;
10. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
11. les démolitions de tout ou partie d'un bâtiment, dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : conditions de desserte par la voirie publique ou privée

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Spézet.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

1. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

2. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, par décision motivée, des dérogations peuvent être accordées pour la délivrance du permis de construire, à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

3. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, 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.

Il appartient au demandeur d'apporter la preuve de cette édification régulière.

4. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5. En application de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme qui sont dispensées de toute formalité au titre de ce code,
- des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

6. En application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à 20 m²,

- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

7. En application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1^o de l'article R.111-34 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements,
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

8. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, un permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions du présent règlement.

9. En application de l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 du code de l'urbanisme, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à 35 m²,
- les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à 2 m² ,
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres,

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 et 4 mètres, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m² sur une même unité foncière.

10. En application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
- les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7^o de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

11. En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^o de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,

- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

12. En application de l'article L.421-7 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable relative à des constructions, aménagements et travaux doit recevoir une opposition à son exécution ou se voir imposer des prescriptions particulières si les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.

13. En application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions mentionnées à l'article L.421-5 de ce même code (faible durée de leur maintien en place ou caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de ce code doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

14. En application des articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme, sont ainsi principalement dispensées de toute formalité :

- les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à 2 m²,
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à 35 m²,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m²,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement,
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois,
- ...

15. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

16. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

17. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

18. En application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal.

PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLES DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLES QUE CELLES DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES PRESCRIPTIONS

Se superposent aux règles propres du présent règlement, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol,
- les dispositions applicables aux lotissements (articles L.442-1 à 14 du code de l'urbanisme),
- les dispositions applicables aux terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique (articles L.443-1 à 4 du code de l'urbanisme),
- les dispositions applicables aux terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article L.444-1 du code de l'urbanisme),
- les dispositions propres aux permis de démolir (articles L.451-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres (articles R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les installations classées au titre du code de l'environnement,
- les dispositions de la réglementation sanitaire,
- les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère,
- les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements qui ne sont pas devenues caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 et suivants du code de l'urbanisme).

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.**

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** ;
- les **emplacements réservés** aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- **les éléments de patrimoine bâti et naturel à préserver** au titre de la loi Paysage ;
- les **zones archéologiques** recensées sur le territoire communal.

I- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Trois types de zones urbaines sont définis :

♦ Une zone Uh : à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant deux secteurs :

- secteur **Uha** : zone dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- secteur **Uhb** : zone moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,

♦ Une zone Ui à vocation industrielle et artisanale.

♦ Une zone UL à vocation d'équipements publics et d'équipements collectifs de sport et de loisirs.

II- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

- la zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme, est opérationnelle immédiatement. Elle comprend un secteur **1AUh** à vocation d'habitat moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ;

♦ La zone **2AU** d'urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification du PLU. Elle comprend un secteur **2AUh** à vocation d'habitat moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

III- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

La zone A est constituée par les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

IV- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend 5 secteurs :

- un secteur Nc, qui constitue un espace naturel qu'il convient de préserver pour la protection de la ressource en eau potable (captage de Saint Thudec, CNP et Saint Adrien),
- un secteur Ne, qui couvre les installations de traitement des eaux usées,
- un secteur Nh, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution des constructions déjà existantes, sans changement de destination,
- un secteur Nr, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution et les changements de destination des constructions déjà existantes,
- un secteur NL, à proximité de la chapelle du Krann, qui permet sous certaines conditions l'installation d'équipements légers de sports, de loisirs et de stationnement.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1^{er} - 1^{er} § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R111-4 du code de l'urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ESPACES BOISES CLASSES

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

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

ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**" (Article L 123-1 alinéa 13 du code de l'urbanisme).

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.

BATIMENTS SINISTRES (ARTICLE L 111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

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.

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, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

DEFINITIONS

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Annexe

Construction accolée à la construction principale.

Coefficient d'Occupation des Sols

C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

Dépendance

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...)

Egout du toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

Faîte

Sommet d'une construction

Hauteur Maximale absolue

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction (ligne de faîtage) et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

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

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

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

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

SHOB

La Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

SHON

La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone **Uh** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

La zone Uh comprend deux secteurs :

- **le secteur Uha** : zone dense à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, organisation en ordre continu ou discontinu. Il s'agit du centre bourg ancien.
- **le secteur Uhb** : zone moyennement dense à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, organisation en ordre continu ou discontinu. Il couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg mais également des hameaux anciens et nouveaux dispersés dans la campagne.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE Uh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

ARTICLE Uh.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- l'implantation, 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.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uh.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- 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 voisins.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (voir annexe 3).

4- L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE Uh.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

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

2°- Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4° - Raccordements aux réseaux

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE Uh.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

ARTICLE Uh.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Recul par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération :

Le recul des constructions de l'axe de :

- la RD17 et RD 82, routes départementales de 2^{ème} catégorie est de 25 mètres minimum,
- la RD117, route départementale de 3^{ème} catégorie est de 15 mètres minimum, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Pour les autres voies et les RD en agglomération :

- **En secteur Uha**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

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

- **En secteur Uhb**, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

- soit à l'alignement même des voies, ou emprises publiques existantes ou à l'alignement futur,

- soit en retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Une implantation entre 0 et 3 mètres sera autorisée dans le cas de programmes d'aménagement d'ensemble justifiant d'un parti architectural et d'une qualité de traitement du bâti sur la rue.

ARTICLE Uh.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **En secteur Uha**, les constructions doivent être implantées sur l'une et/ou l'autre des limites latérales.

- **En secteur Uhb**, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règles d'implantation, notamment en cas de parcelles d'angle ou de talus ou haies végétales.

ARTICLE Uh.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Uh.9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Uh.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faite
Uha	6 mètres	11 mètres
Uhb	6 mètres	9 mètres

** ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.*

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

ARTICLE Uh.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

1- Les talus, boisés ou non, seront conservés au maximum, ou éventuellement créés, en clôture sur voie et séparative.

2 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie,
- une haie constituée de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage discret à mailles rigides.

3 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées soit par :

- une haie constituée de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie,

- un dispositif à claire-voie accompagné de plantations (haies, plantes grimpantes ou couvrantes, ...).

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet :

- d'un permis de démolir pour les éléments bâtis,
- d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

ARTICLE Uh.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

Il ne sera exigé qu'une seule place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE Uh 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

- L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh.14 : Coefficient d'occupation des sols

Pour tous les secteurs : Il n'est pas fixé de C.O.S

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone regroupant les activités, artisanales, commerciales ou de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Ces zones ne pourront accueillir d'activités aux rejets polluants, du fait de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement de ces zones.

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

Article Ui 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions générant des effluents polluants.**
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2,
- les constructions de bâtiments à usage agricole,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une autorisation d'urbanisme,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et dans les garages collectifs prévus à cet effet.

Article Ui 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A - Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou a posteriori et dans le volume du bâtiment affecté à l'activité. En cas d'impossibilité technique, le bâtiment d'habitation devra être implanté à proximité du bâtiment d'activité.
- Les changements de destination des bâtiments existants pour des activités compatibles avec la vocation du site.
- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Il est en outre rappelé que les constructions, extensions et surélévation de bâtiments aux abords des voies et dans les secteurs repérés à l'annexe 'Loi sur le bruit', (RN164, située sur la commune de Landeleau et Cléden-Poher) devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004, portant classement sonore des infrastructures de transport.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- 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 voisins.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (voir annexe 3).

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article Ui 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

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

2°- Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune, au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4° - Raccordements aux réseaux

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article Ui 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Article Ui 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le recul minimal par rapport à l'axe des départementales hors agglomération :

- de la RD17, route départementale de 2^{ème} catégorie est de 25 mètres minimum,
- la RD117, route départementale de 3^{ème} catégorie est de 15 mètres minimum, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;

- Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 5 mètres, excepté pour les extensions de constructions existantes.

- Les installations classées devront respecter les marges de recul propres à leur réglementation.

Article Ui 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

- Les installations classées devront respecter les marges de recul propres à leur réglementation.

Article Ui 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ui 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder : **12 mètres au faite**.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages et installations techniques (type silos de stockage).

Article Ui 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Aspect des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

L'enseigne ne devra pas être détachée du bâtiment principal.

2. Dispositions concernant les clôtures :

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillages à mailles rigides. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale.

Les talus existants devront être maintenus.

Article Ui 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

Article Ui 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

- Les surfaces non circulées et libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les plantations d'essences locales seront privilégiées.
- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

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

Rappels

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

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

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UL.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R111-37 du code de l'urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les dépôts de plus de 10 véhicules.

Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, 30% minimum de l'unité foncière devra être traité en espace vert de pleine terre.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **Zone 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement,

Elle comprend un secteur **1AUh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu,

- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification du PLU (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

Elle comprend un secteur **2AUh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

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

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A- Dans les secteurs 1AUh sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A - Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- des constructions d'annexes ou de dépendances, à une distance maximale de 30 mètres, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère. Des toitures à deux pentes sont préconisées.

B – Dispositions applicables à la zone 1AU :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du code l'urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 14 ci après,
- par les principes d'aménagement éventuellement définis dans le document des Orientations d'aménagement.

C - Dans le secteur 1AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis sous les réserves précitées :

- L'implantation et les constructions abritant les activités dont la présence est justifiée en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU.1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

E – Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- 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 voisins.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

6- En outre, dans les secteurs 1AUh, les accès devront respecter les principes indiqués aux orientations d'aménagement et imposés au plan de zonage.

A défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général en 1984).

ARTICLE AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

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

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où le pétitionnaire démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4° - Raccordements aux réseaux

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les reculs figurés au plan de zonage.

Recul des constructions par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération :

- la RD17 et RD 82, routes départementales de 2^{ème} catégorie est de 25 mètres minimum,
 - la RD117, route départementale de 3^{ème} catégorie est de 15 mètres minimum,
- excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Recul des constructions par rapport à l'axe des autres voies et les RD en agglomération :

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé :

- pour les constructions existantes implantées entre 0 et 5 mètres,
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,
- pour des sas d'entrée (20 m²), ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règles d'implantation, notamment en cas de parcelles d'angle ou de talus ou haies végétales.

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
1AUh	6 mètres	9 mètres

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.*

ARTICLE AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

1- Les talus, boisés ou non, seront conservés au maximum, ou éventuellement créés, en clôture sur voie et séparative.

2 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- une haie constituée de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage discret (mailles rigides),
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie.

3 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées soit par :

- une haie constituée de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage (mailles rigides), ou d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie accompagné de plantations (haies, plantes grimpantes ou couvrantes, ...).

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro, etc...).

C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet :

- d'un permis de démolir pour les éléments bâtis,
- d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

ARTICLE AU.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est constituée par les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, sylvicoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R111-37 du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments existants régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments existants, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation autorisée dans la zone.
- Tout aménagement non lié à l'activité agricole et susceptible de perturber le fonctionnement et le développement de cette activité.

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

1- Les constructions et installations nécessaires et directement liées aux besoins des exploitations agricoles ; il s'agit :

- des constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ; ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti (Nh) ou d'une zone constructible à usage d'habitat (U, AU) ; seuls deux logements de fonction par exploitation seront autorisés ;
- des constructions d'annexe ou de dépendance de superficie maximale de 30 m² au sol et 4,5 m au faîtage sur propriété bâtie, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;
- les constructions et installations nécessaires et directement liées aux besoins des exploitations agricoles (y compris les centres équestres) ;
- la rénovation de bâtiments existants à destination d'activités complémentaires de l'activité agricole (notamment l'hébergement touristique), et leur extension limitée ;
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;
- le camping à la ferme et les aires naturelles de camping ;
- les bâtiments abritant des animaux (box à chevaux...) sur une propriété non bâtie, sans équipement sanitaire, et d'une SHOB maximale de 60 m², dont 30 m² fermés et 30 m² sous auvent.

2- Peut également être autorisé :

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et

ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- 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 voisins.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1° - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

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

2° - Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4°- Raccordements aux réseaux

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

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- de 25 mètres pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie (RD 17 et RD 82),
 - de 15 mètres pour les routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD 117),
- excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des voies ou emprises publiques ou privées est de 5 mètres, excepté pour les extensions des constructions existantes.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règles d'implantation, notamment en cas de parcelles d'angle ou de talus ou haies végétales.

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A.9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les habitations :

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
A	6 mètres	9 mètres

* ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- 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. Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet :

- d'un permis de démolir pour les éléments bâtis,
- d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

Article A.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A.14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend 5 secteurs :

- un secteur Nc, qui constitue un espace naturel qu'il convient de préserver pour la protection de la ressource en eau potable (captage de Saint Thudec, CNP et Saint Adrien),
- un secteur Ne, qui couvre les installations de traitement des eaux usées,
- un secteur Nh, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution des constructions déjà existantes, sans changement de destination,
- un secteur Nr, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution et les changements de destination des constructions déjà existantes,
- un secteur NL, à proximité de la chapelle du Krann, qui permet sous certaines conditions l'installation d'équipements légers de sports et de loisirs et de stationnement.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

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

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A- Sont interdits dans la zone N, les destructions de talus, sans autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

B- Sont interdits dans la zone N, Nh et Nr :

- les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article 2.
- les changements de destination de hangar et bâtiment d'élevage hors-sol pour création de logement, commerces, services.
- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- l'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation autorisée dans la zone,
- la construction d'éoliennes.
- les dépôts de gravats, déchets inertes, notamment dans les zones humides.

C- Sont interdits dans le secteur Nh :

- Tous les changements de destination visant la création d'une nouvelle habitation.

D- Sont interdits dans le secteur Nc, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection de la ressource en eau potable.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols définies par arrêté préfectoral sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme dans les annexes des servitudes d'utilité publique.

E- Sont interdits dans le secteur Ne, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les installations de traitement des eaux usées.

F- Sont interdits dans le secteur NL, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de zone naturelle de sport et de loisirs :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article 2,
- le stationnement isolé des caravanes, pendant plus de trois mois, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises existants et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

A- Sont admis, sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

- 1- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :
 - les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
 - les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction.
- 2- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- 3- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

B- Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Seront admis sous réserves précitées dans les secteurs N et Nc :

- 1- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale ou patrimoniale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- 2- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à 45 m² de SHON.
- 3- Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial.
- 4- Les constructions d'annexes et de dépendances à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la construction n'excède pas 30 m² de SHOB et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 3,5 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale. Il ne sera autorisé aucune extension pour des dépendances existantes de SHOB supérieure à 30 m², ni plus de deux dépendances par unité foncière.
- 5- Les constructions d'annexes et de dépendances à usage d'abri de jardin, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la construction n'excède pas 20 m² de SHOB et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,5 m.

Seront admis sous réserves précitées dans le secteur Nh :

- 1- La restauration des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale ou patrimoniale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- 2- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée 45 m² de SHON.
- 3- Les constructions d'annexes et de dépendances à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la construction n'excède pas 30 m² de SHOB et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 3,5 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale. Il ne sera autorisé aucune extension pour des dépendances existantes de SHOB supérieure à 30 m², ni plus de deux dépendances par unité foncière.
- 4- Les constructions d'annexes et de dépendances à usage d'abri de jardin, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la construction n'excède pas 20 m² de SHOB et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,5 m.
- 5- L'extension mesurée, l'adaptation, ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, agricoles ou artisanales, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Seront admis sous réserves précitées dans le secteur Nr :

- 1- La restauration des habitations existantes.
- 2- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à 45 m² de SHON.

- 3- Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, d'une SHOB supérieure à 20 m². L'extension limitée de ce bâtiment est permise.
- 4- Les constructions d'annexes et de dépendances à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la construction n'excède pas 40 m² de SHOB et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 3,5 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale. Il ne sera autorisé aucune extension pour des dépendances existantes de SHOB supérieure à 40 m², ni plus de deux dépendances par unité foncière.
- 5- Les constructions d'annexes et de dépendances à usage d'abri de jardin, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la construction n'excède pas 20 m² de SHOB et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,5 m.
- 6- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 7- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisants et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

Seront admis sous réserves précitées dans le secteur NL :

- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- les installations et travaux divers visés aux paragraphes a, c de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie 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 doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

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

2°- Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4° - Raccordements aux réseaux

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- de 25 mètres pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie (RD 17 et RD 82),
 - de 15 mètres pour les routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD 117),
- excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des voies ou emprises publiques est de 10 mètres, excepté pour les extensions des constructions existantes.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règles d'implantation, notamment en cas de parcelles d'angle ou de talus ou haies végétales.

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Les extensions devront respecter la hauteur de la construction originelle.

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- 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.

Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres, excepté les talus plantés d'arbres de hautes tiges (pas de condition de hauteur).

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet :

- d'un permis de démolir pour les éléments bâtis,
- d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

Article N.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée, tout en permettant les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et les abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**Article N.14 : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

ANNEXES :

ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
– • Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus ② • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées	- 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
– • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt ② • Commerces de - moins de 150 m ² - de 150 à 500 m ² - de 500 m ² à 1000 m ² - 1000 à 2000 m ² de la surface de vente + de 2000 m ² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant	- 30 % de la surface hors oeuvre brute - 30 % de la surface hors oeuvre brute - - 1 place par 30 m ² de surface de vente - 1 place par 15 m ² de surface de vente - 10 places pour 100 m ² de surface de vente - 8 places pour 100 m ² de surface de vente - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
– • Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré * • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * ② • Stade - Terrain de sports * ③ • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Autres lieux recevant du public	- 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface hors oeuvre nette - 50 % de la surface hors oeuvre brute - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 50 % de la surface hors oeuvre nette

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

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

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

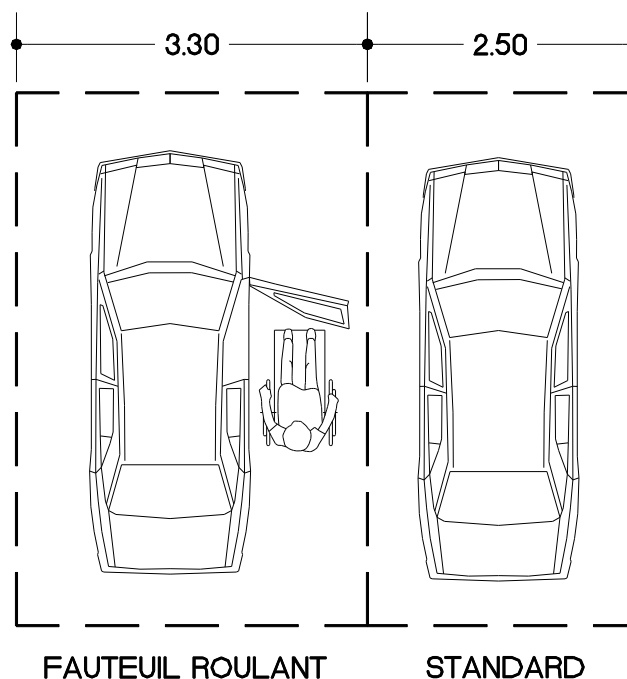
AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

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

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

