

COMMUNE DE PLUMELIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1



APPROBATION

4 – RÈGLEMENT : Pièce écrite



Locminé Communauté
Zone de Kerjean
BP 10369
56503 Locminé Cedex

Vu pour être annexé à notre délibération du
conseil municipal du 02 juin 2015

Le Maire,

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	9
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	10
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	15
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	22
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	28
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AU	29
Chapitre II Règlement applicable aux zones 2 AU	40
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	42
Chapitre I Règlement applicable à la zone A	43
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	52
Chapitre I Règlement applicable aux zones Na et Nzh	53
Chapitre II Règlement applicable aux zones Nh	59
Chapitre III Règlement applicable aux zones Nç	64
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Nr	69
<u>ANNEXES :</u>	74
Annexe 1 – règles relatives au calcul des places de stationnement dans le périmètre du secteur Ua	75
Annexe 1bis – règles relatives au calcul des places de stationnement en dehors du secteur Ua	76
Annexe 1ter – places de stationnements des automobiles	77
Annexe 2 – aspect architectural des constructions	78

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.
Restent applicables les articles R 111-2 (salubrité et sécurité publique), R 111-4 (vestiges archéologiques), R 111-15 (préoccupations environnementales) et R 111-21 (aspect des constructions).
2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - * les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
 - * les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
 - * les dispositions du Code de l'environnement issues de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
 - * les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiées par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - * les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - * les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.5.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
 - * Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme
 - * les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des espaces ainsi concernés peut être utile à connaître. Il s'agit :
 - * des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - * des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
 - * des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines dites "zones U"

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

Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones 1AU sont immédiatement constructibles. Les zones 2AU nécessitent au moins une procédure de modification du PLU pour les rendre constructibles.

Les zones agricoles dites "zones A"

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

Les zones naturelles et forestières "zones N"

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

Article 4 – Adaptations mineures

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

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

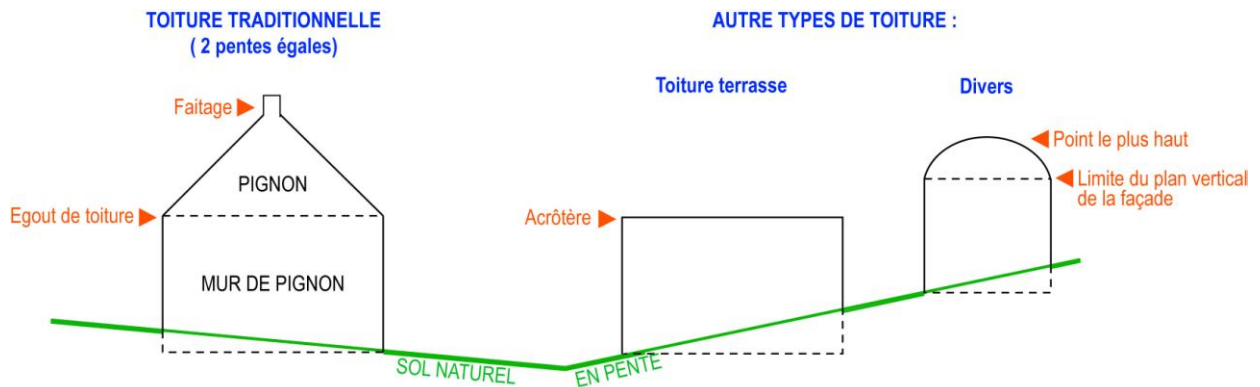
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an,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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone) :

- La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux d'adaptation entrepris pour réaliser le projet considéré.
- Toutefois, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement, sous l'emprise de la construction projetée).
- Dans le cas de plans d'aménagement approuvés (plan de lotissements), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant la construction, par exemple.



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

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone) :

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

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

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

- Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

Définitions diverses :

- Dépendance : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...)
- Annexe : Construction accolée à la construction principale.
- Pignon : Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faitage d'un comble.

- Construction à usage d'équipement d'intérêt collectif : la présence de telles constructions constitue généralement des repères urbains, par exemple : mairie, équipements scolaires, sanitaires ou culturels, complexe sportif, c'est pourquoi elles ne sont pas tenues par des règles limitatives en matière d'emprise au sol, de hauteur ou de coefficient d'occupation des sols.

Article 6 – Densité

1) Emprise au sol :

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

2) Coefficient d'occupation des sols

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

Articles L 123-1-13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

3) Bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme.

4) Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces définies

Article R 112-2 du code de l'urbanisme

Article 7 – Eléments de paysage identifiés

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du paragraphe 7 de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme

Article 8 – Ouvrages spécifiques

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

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

Article 9 – Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie – 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 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – décret n° 2004-490 du 3 juin 2004).

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 10 – Espaces boisés

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les massifs de plus 2,5 hectares, conformément à l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004, et quelle que soit leur superficie pour les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou les propriétés d'une collectivité locale.

En limite d'espace boisé classé (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul de 15 mètres pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 11 – Dispositions spécifiques

Dans les zones où sont répertoriés des établissements classés susceptibles d'engendrer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : atteinte à la sécurité ou la salubrité publique).

Article 12 – Clôtures

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable que dans les zones prévues à l'article R 421-12 (paragraphe a, b et c) du Code de l'Urbanisme.

Article 13 – Permis de démolir

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

Elle comporte les secteurs Uaa du centre ancien du bourg

Uas du centre de KERMARIA (centre religieux et maison de retraite)

Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration, que dans les secteurs prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme

. Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- **En secteur Uaa :**

- * L'implantation 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
- * L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- * L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- * Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **En secteur Uas :**

- * Les constructions autres que celles visées à l'article Ua2.

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **En secteur Uaa :**

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.

- **En secteur Uas :**

Les constructions et installations nécessaires aux activités culturelles et à l'accueil du public sous réserve de leur bonne intégration dans l'ensemble bâti existant.

Article Ua 3 – Voirie et accès

1. Voirie :

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- * Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

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

2. Accès :

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

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

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

2. Electricité et téléphone :

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

3. Assainissement :

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En secteur Uaa** : les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- **En secteur Uas** : le long de la RD 117, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 20 mètres de l'axe de la voie.

Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article Ua 9 – Emprise au sol

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

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- au plan vertical de la façade, au faîtage, ou au point le plus haut, ainsi qu'à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale est fixée comme suit :

Secteur	Plan vertical de la façade	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère (toiture terrasse)
Uaa	9,00 m	14,00 m	7,00 m

- * Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet du plan vertical ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- * La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- * Pour des constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

En secteur Uas, la hauteur maximale n'est pas limitée.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures

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

- En limites séparatives :
La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.
Les clôtures de type suivant sont interdites : parpaings apparents, plaques de béton ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à une plaque, tôle métallique.
- Sur rue :
Les clôtures de type suivant sont interdites : toutes les plaques béton, les parpaings apparents, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les murets d'une hauteur inférieure à 0,50 m et supérieure à 1,80 m, murs enduits ciments non peints, les grillages sans soubassement, les panneaux de bois pleins.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua 13 – Espaces verts et plantations

Sans objet.

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

La zone Ub correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, sans caractère central marqué, disposant des équipements essentiels.

Elle comporte les secteurs :

- Uba destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- Ub~~z~~ destiné aux équipements collectifs, notamment ceux à vocation sportive et de loisirs y compris de plein air.

Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration, que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie du bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **en secteur Uba**
 - L'implantation 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,
 - La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme,
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
 - Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- **en secteur Ub~~z~~**
 - Les constructions et installations autres que celles visées à l'article Ub2.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **en secteur Uba :**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux).

- **en secteur Ubz :**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs ainsi que les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage de "loge de gardien", de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises du secteur.

Article Ub 3 – Voirie et Accès

1. Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 3, 50 mètres de largeur au minimum.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques ou de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès :

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

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

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

2. Electricité et téléphone :

A l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement :

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement pour les nouvelles constructions sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte, en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public).

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En secteur Uba :**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU (RD 117 à KERSORN et KERAUDRAIN), les constructions peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales, d'urbanisme ou de sécurité routière (visibilité par exemple).
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul des voies pourront être autorisés sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation, ou du danger résultant de leur implantation par rapport aux voies (notamment visibilité).
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

- **En secteur Ubz :**

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour l'implantation des installations et équipements d'intérêt collectif.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives, toutefois, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres. Ces dispositions s'appliquent aussi à chaque lot issu d'une division foncière.

Les constructions dont le faitage ou l'acrotère sont inférieurs à 3.00 m ne sont pas tenues par cette règle d'implantation.

- **En secteur Ubz :**

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour l'implantation des installations et équipements d'intérêt collectif.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article Ub 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Secteur	C.E.S. en %
Uba	50

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les lotissements et pour les permis de construire groupés valant division, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

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

En secteur Uba, il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au plan vertical de la façade à l'acrotère, au faîtage ou au point le plus haut.

est fixée comme suit :

Secteur	Acrotère et plan vertical de la façade	Faîtage ou point le plus haut
Uba	6,00 m	10,00 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

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

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'annexe n° 2 traitant de l'aspect des constructions donne des recommandations dont il est possible de s'inspirer.

Clôtures

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

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

- En limites séparatives :
La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.
Les clôtures de type suivant sont interdites : parpaings apparents, plaques de béton ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à une plaque, tôle métallique.
- Sur rue :
Les clôtures de type suivant sont interdites : toutes les plaques béton, les parpaings apparents, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les murets d'une hauteur inférieure à 0,50 m et supérieure à 1,80 m, murs enduits ciments non peints, les grillages sans soubassement, les panneaux de bois pleins.

En secteur Ub :

- Les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs pourront dépasser la hauteur de 2 mètres et être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent.

Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités professionnelles, commerciales et artisanales de toute nature,
- Uib destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration, que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 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 du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs Ui :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit sa durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

En secteur Uib :

- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

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

En tous secteurs Ui :

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activités et donc pas édifié avant le bâtiment d'activités auquel il se rattache,
 - que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 35 m².

En secteur Uib :

- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer, de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Article Ui 3 - Voirie et accès

1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5.00 mètres de largeur pour les voies de desserte et de 6.00 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :
 - La visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
 - L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique à l'itinéraire suivant
 - RN 24
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :
 - RD 1
 - RD 724

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

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

2. Electricité et téléphone

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

3. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte, en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Ui 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le long des RD 724 et RD 1, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le long des autres voies :

En secteur Uia :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

En secteurs Uia et Uib :

- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5.00 mètres de la limite de l'emprise des voies.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services, garages...) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ub, Nh comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m (vingt mètres) pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m (cinquante mètres) pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article Ui 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

1. Architecture

En secteur Uia :

Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple sans pentes de toit apparentes. Les pentes, si elles existent, seront faibles.

Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

En secteurs Uia et Uib :

- Il est interdit de souligner le volume des bâtiments par des tubes néon.
- L'utilisation d'objets publicitaires aériens au-dessus du site d'activités est interdite.

2. Clôtures

Les clôtures pleines, les plaques béton, les bardages métalliques, les claustras, la brande, les filets brise-vent et les bâches sont interdits.

Les règlements particuliers spécifiques à l'aménagement de chaque zone d'activités pourront définir les types de clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Les clôtures ne doivent aucunement être le support de panneaux ou banderole à caractère publicitaire.

Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

Les nouvelles aires de stationnement sont interdites dans la marge de recul vis-à-vis de la RN 24.

Article Ui 13 – Réalisation d’espaces libres et plantations

Les opérations autorisées devront respecter la partie graphique du présent règlement (écrans de végétation à réaliser) conformément aux conclusions des études paysagères menées sur la qualité visuelle des abords de la RN 24.

Article Ui 14 – Coefficient d’occupation du sol

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

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

Ces zones 1AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1AUa affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1AUb affectés à de l'habitat et aux activités compatibles à plus long terme pour un motif de renforcement des équipements collectifs non programmé,
- le secteur 1AUh destiné aux activités de loisirs (notamment équestre), de tourisme et d'hébergement de plein air,
- les secteurs 1AUia affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,
- les secteurs 1AUib destinés au développement des activités tertiaires : bureaux, services, hôtellerie, commerce et celles relevant de l'artisanat ne présentant pas de nuisances majeures.
- le secteur 1 AUℓ affecté aux équipements d'intérêt collectif du site de KERHORET.
- Le secteur 1 AUt destiné à la réalisation d'un parc d'attractions sans hébergement à KERGILET.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être en cohérence avec le diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation et avec le parti d'aménagement retenu dans la notice des orientations d'aménagement (pièce 3 du présent dossier de PLU).

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

Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration, que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- 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).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En secteurs 1AUa et 1AUb :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :

- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la construction principale.

En secteur 1AUh et 1AUt :

- Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 1AU 2

En secteur 1AUi :

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AU 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attraction,
- les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux.

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En tous secteurs 1AU :

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteurs 1 AUa, 1AUb et 1AUc :

Les constructions et installations à usage d'habitat, d'activités compatibles avec l'habitat, et dans le secteur 1AUI, les équipements d'intérêt collectif, ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les recommandations éventuelles des orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation sous forme d'opération d'ensemble, le cas échéant dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

En secteur 1AUh, et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement (milieux naturels et site) :

Les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air, notamment celles réalisées avec le concours d'animaux (chevaux), ainsi que les installations qui y sont liées.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les affouillements et les exhaussements du sol.

L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, locaux d'animation).

Les parcs résidentiels de loisirs dans le cadre de la réglementation spécifique.

Le logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance à condition qu'il soit intégré aux constructions existantes du site initial.

En secteur 1AUi :

L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Dans tous les secteurs 1AUia :

La construction de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- d'être intégré au bâtiment principal d'activités
- et que la surface hors œuvre nette affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.

En secteur 1AUt, et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement (milieux naturels) :

L'aménagement d'un parc d'attractions et d'aires de jeux ou de sports ouverts au public,

Les équipements et installations liés aux activités de loisirs de la zone (locaux d'accueil, d'animation, manèges, vestiaires, ...),

Les constructions et installations nécessaires à l'accueil (sanitaires, locaux de petite restauration, aires de pique nique) et la sécurité du public,

Les affouillements et les exhaussements du sol,

La réalisation d'un local de gardiennage (bureau, pièce de repos, kitchenette et sanitaires), dans la limite d'une surface de plancher de 35 m², destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées dans la zone et à condition que son implantation s'effectue soit dans le prolongement d'un bâtiment d'accueil du public (billetterie, stand d'animation, local de soins, ...), soit d'un bâtiment technique (local de maintenance du site, stockage, ...).

Article 1AU 3 – Voirie et accès

1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5.00 m de largeur.

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

– Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

- Les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.

Pour les secteurs 1AUi, 1AUz et 1AUt:

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des routes express : RN 24

- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.

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

- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

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

- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique le long des RD 1, 724, 179 si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

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

2. Electricité, téléphone

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.
- Dans le secteur 1AUia de KERGILET au Sud de la RN 24, les installations individuelles d'assainissement sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte, en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.
- Dans le secteur 1AUt de KERGILET, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Dans le secteur 1AUh de GUENANEC, en l'absence de desserte par le réseau collectif, l'installation à mettre en place doit collecter les eaux usées de l'ensemble du secteur. L'installation d'assainissement autonome doit être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel sont interdites.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Article 1AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, et 1AUh :

Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprise publiques, toutefois l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons architecturales, d'urbanisme ou de sécurité routière.

Pour les secteurs 1AUi, 1AUl et 1AUt:

Le long des voies du domaine public très fréquentées : RN 24, RD 1, RD 724 et 179, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le long des autres voies :

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite de l'emprise des voies.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services, garages ...) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUh :

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres. Ces dispositions s'appliquent aussi à chaque lot issu d'une division foncière
- Les constructions dont le faitage ou l'acrotère sont inférieurs à 3.00 mètres ne sont pas tenues par cette règle d'implantation.

En secteurs 1AUi et 1AUt :

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ub et des secteurs 1AUa et 1AUb comptée à l'intérieur de la zone 1AUia et fixée comme suit :
 - 20.00 m pour les installations classées soumises à déclaration,
 - 50.00 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.
- Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.
- Les constructions en secteurs 1AUia, 1AUib et 1AUt, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

En secteur 1AUℓ :

Les équipements d'intérêt collectif recevant du public doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Uba et 1AUb comptée à l'intérieur de la zone 1AUℓ et fixée comme suit : 75,00 m. L'implantation des installations et ouvrages techniques admis n'est pas réglementée.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions**En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUℓ :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

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

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

En secteurs 1AUh et 1AUt:

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

En secteur 1AUi :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions**En tous secteurs 1AU**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et **à l'exception du secteur 1AUℓ** où le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 15,00 m.

- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
 - à l'égout de toiture, au faitage (ou au point le plus haut) et à l'acrotère, est fixée comme suit :

SECTEURS	FAITAGE ou point le plus haut	ACROTÈRE ou plan vertical de la façade
1AUa et b	10.00 m	6.00 m
1AUib (*)	12.00 m	12.00 m
1AUh (**)	6.00 m	6.00 m
1AUt (***)	10.00 m	10.00 m

(*) Toutefois, les constructions admises à moins de 100 mètres de l'axe de la RN 24 ne devront pas excéder 6.00 mètres au point le plus haut (faitage ou acrotère).

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

(***) La hauteur des constructions admises en 1AUt est limitée à 10 mètres, cette règle ne s'applique toutefois pas aux structures de jeux de plein air, dans la mesure où ces installations ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants comme le prévoit l'article suivant «1AU 11» du présent PLU.

Dans le secteur 1AUa, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 mètres, un dépassement n'excédant pas 2 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

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

En secteur 1 AUia :

Sans objet.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

1. Architecture

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

2. Aspect extérieur

En secteur 1AU_i et en secteur 1AU_t, seulement pour le terrain bordé par la RN 24 :

Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple sans pentes de toit apparentes. Les pentes, si elles existent, seront faibles. Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

Le volume des bâtiments ne pourra être souligné par des tubes néon.

L'utilisation d'objets publicitaires aériens au-dessus du site d'activités est interdite.

En secteur 1AU_l :

Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les couleurs neutres devront être privilégiées, les couleurs vives sont exclues pour des grandes surfaces. L'emploi de matériau brillant galvanisé en façade est proscrit.

3. Clôtures

a) en secteurs 1AU_a et 1AU_b :

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées ou entretenues.

- En limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les clôtures de type suivant sont interdites : parpaings apparents, plaques de béton ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à une plaque, tôle métallique.

- Sur rue :

Les clôtures de type suivant sont interdites : toutes les plaques de béton, les parpaings apparents, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les murets d'une hauteur inférieure à 0,50 m et supérieure à 1,80 m, murs enduits ciments non peints, les grillages sans soubassement, les panneaux de bois pleins.

b) en secteur 1AU_i :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures pleines, les plaques béton, les bardages métalliques, les claustras, la brande, les filets brise-vent et les bâches sont interdits.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent pourront définir les types de clôtures admises.

Dans le sous-secteur 1AU_{ib}, les clôtures ne doivent aucunement faire office de support de panneaux ou banderoles publicitaires.

c) en secteur 1AU_l:

Les haies et talus existants doivent être maintenus et entretenus sauf si un arasement partiel est rendu nécessaire pour des travaux de voirie et d'accès aux réseaux divers

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grilles ou panneaux de grillage soudé dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00 m doublée d'une haie végétale arbustive ou plantations basses. L'emploi de résineux en clôture est interdit.

d) en secteur 1AUt:

Les clôtures peuvent être constituées de supports d'une végétation grimpante qui les masquent. Les végétaux utilisés devront être variés tant pour le choix des espèces que pour les types de hauteur (arbres de haute tige, arbre au port ramifié, arbustes, buissons, ...).

Pour le terrain bordé la RN 24, les haies et talus existants doivent être renforcés et entretenus.

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées, soit de panneaux de grillage soudé de teinte verte dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 mètres, soit de clôtures en bois ajourées et non peintes dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les plantations seront réalisées au devant de la clôture par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile afin de les soustraire à la vue depuis l'espace public.

- Les clôtures ne peuvent aucunement faire office de support de panneaux ou de banderoles publicitaires.

Pour les terrains qui ne bordent pas la RN 24, les clôtures implantées par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique, doivent être constituées de panneaux de grillage soudé de teinte verte dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,20 mètres.

4. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1bis).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet mais elles sont interdites dans la marge de recul applicable vis-à-vis de la RN 24.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200. m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

En secteur 1AUt:

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules et/ou aires de stockage et de travail de plus de 100 m² doivent faire l'objet d'une installation de pré traitement des eaux de ruissellement (décanteur, dégraisseur) avant retour vers le milieu naturel.

Article 1AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement traitant des espaces verts communs et la mise en valeur du paysage et devront respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur (éléments du paysage repérés, chemin piéton et écran de végétation à créer).
- Les opérations de logements autorisées doivent obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotis (hors voirie et stationnement) (exemple : aires de jeux, plantations, chemins pour les piétons...) représentant :
 - **En secteurs 1AUa et 1AUb** : 7 % (sept pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

En secteurs 1AUi, 1AUz :

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être paysagées et en cohérence avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et les dispositions de la partie graphique du présent règlement, sauf incompatibilité manifeste (en raison de la nature des activités, incidence sur la sécurité routière, visibilité...).

Dans le secteur 1AUib, les aires de stockage et les dépôts extérieurs devront être masqués depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Les parcs d'exposition de caravanes ou de stationnement de poids lourds sont interdits en bordure des terrains orientés vers la RN 24.

En secteur 1AUt :

L' « écran végétal à réaliser » mentionné au document graphique réglementaire est exigé en contrepartie de la possibilité d'aménager l'espace situé à moins de 100 mètres de la RN 24. Ces plantations doivent former une haie composée d'essences locales afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande dimension, c'est pourquoi elle doit comporter des arbres de haute tige.

Le dossier de demande de construire présente un plan du terrain qui précise les éléments végétaux existant, les éléments végétaux dont la disparition est projetée et les nouvelles plantations projetées (implantations et espèces). Les plantations en limite séparative ou en bordure de voies devront être conservées.

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales résultent de l'application des autres règles du présent règlement établies pour ce chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 AU – 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 AU – 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

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

Article 2 AU – 3 – Voirie et accès

Sans objet.

Article 2 AU – 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2 AU – 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2 AU – 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2 AU – 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2 AU – 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2 AU – 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2 AU – 10 – Hauteur maximale des constructions

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

Article 2 AU – 11 – Aspect extérieur – des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Sans objet.

Article 2 AU – 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

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

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

La zone A comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique et de l'ouverture de carrières.
- Azh délimitant les zones humides inventoriées pour une gestion équilibrée de la ressource en eau conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Rappels

- L'édification de clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.,
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas de dispense expressément prévus par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, ou du sous sol (carrières).
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

En secteur Ab :

- Les nouvelles installations ainsi que l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental),
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- L'implantation d'éoliennes.

En secteur Azh :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - Création de plans d'eau
 - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains
 - Boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone humide.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur Aa :

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation, quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuelle ou sociétaire), sous les conditions d'implantation suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation.
 - et que l'implantation se fasse
 - prioritairement à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps de l'exploitation.

- En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

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

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

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si le besoin de logement de fonction est clairement démontré par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole.

- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sous réserve qu'ils soient incorporés à des locaux agricoles existants et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (tels que local de vente directe, camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et d'exploitations de carrières.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En secteur Ab :

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

En secteurs Aa et Ab :

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

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

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

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile
- Les travaux relevant de l'intérêt général
- Les mises aux normes environnementales d'installations lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment vis-à-vis d'activités agricoles
- Les mesures prises pour la conservation de l'intérêt écologique de la zone humide inventoriée
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, des postes d'observation de la faune à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide inventoriée et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

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.

En secteurs Aa et Ab :

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques réglementaire du présent PLU,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.O.S. (03.12.1999) et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

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

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du POS, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.
 - Les garages collectifs de caravanes installés dans les bâtiments existants.

Article A3 – Voirie et accès

1. Voirie

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

2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RN 24.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II – Electricité - Téléphone

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à un réseau de télécommunications, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.

Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nl, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nl, Nh et Nr proches.
- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article A9 – Emprise au sol des constructions

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

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions neuves isolées (cas admis des logements de fonction), la hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4.00 m à l'égout de toiture, à l'acrotère, à la limite du plan vertical de la façade,
- 9.00 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

Dans le cas de restauration et d'extension de bâtiments existants, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

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

Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

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

1. Architecture

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble
- l'annexe n° 2 constitue un ensemble de recommandations dont il convient de s'inspirer pour favoriser l'intégration des constructions.

2. Clôtures :

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

3. Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article A12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Article A13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles.
 - des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na et Nzh

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

Elle comprend les secteurs :

Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages

Nzh délimitant les zones humides inventoriées pour une gestion équilibrée de la ressource en eau conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration, que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une 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 du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du code de l'Urbanisme.

Article Na 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur Na :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout aménagement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, voire drainage de zones humides qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylône.

En secteur Nzh :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Toute construction, installation ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Na2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - Création de plan d'eau
 - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains
 - Boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone humide.

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Na2.

Article Na 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**En secteur Na :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, sans fondation et dont les éléments démontables permettront une remise en état du site initial, sous réserve du respect de l'intérêt des milieux naturels et des paysages.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions, sous réserve que le bâtiment d'origine ait été édifié régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne avant les cinq ans (5 ans) suivant la date du sinistre.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.O.S. (03.12.99) et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol,

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

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

En secteur Nzh :

- Sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant du point de vue écologique qu'esthétique (qualité paysagère), les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, les travaux relevant de l'intérêt général si leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, des postes d'observation de la nature, des objets mobiliers, des dispositifs d'hébergements suspendus aux arbres ou sans contact avec le sol et non raccordés à un réseau collectif (eau , électricité), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide.
- Les mesures prises pour la conservation ou la gestion de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux

Article Na 3 - Voirie et accès

- 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 Na 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

2. Electricité, téléphone

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement

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

Article Na 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Na 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions autorisées à l'article Na2 peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Na2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article Na 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.

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

Article Na 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Na 9 - Emprise au sol des constructions

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

Article Na 10 - Hauteur maximale des constructions

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de la façade ou au faîtage de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- la hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 6.00 m au faîtage ou au point le plus haut.

Article Na 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel

1. Aspect des constructions

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

2. Clôtures :

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

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

3. Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent P.L.U doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Na 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Article Na 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

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

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

Article Na 14 - Coefficient du sol

Pour l'application des dispositions de l'article Na2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Elle comprend les secteurs : - 1 Nh où de nouvelles constructions sont autorisées
- 2 Nh où seulement les changements de destination et les extensions sont admis du fait de la qualité insuffisante des sols pour l'assainissement individuel.

Rappels

- L'édification de clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme..

Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteurs 1 Nh et 2 Nh

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

En secteur et 2 Nh

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Article Nh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En secteurs 1 Nh et 2 Nh

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

En secteur 1 Nh

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

Article Nh 3 - Voirie et accès

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

Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

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

2. Électricité, téléphone

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

3. Assainissement

a) Eaux usées

À défaut de réseau collectif, les installations individuelles d'assainissement sont admises dans le cas où le terrain est reconnu comme apte en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements, visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nh2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.
- L'implantation de la construction, en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être imposée pour des raisons d'architecture.
- Des dispositions particulières peuvent être imposées pour permettre l'évolution des constructions existantes.

Article Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nh 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et installations admises ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions neuves admises est fixée comme suit :
 - 9 m au faîtage ou au point le plus haut pour les bâtiments principaux, en secteur 1 Nh.
 - 6 m au faîtage ou au point le plus haut pour les dépendances.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de la façade ou au faîtage de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Aspect des constructions

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

2. Clôtures

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

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

3. Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Nh 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique. En cas d'impossibilité technique urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain de la même zone Nh
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition des places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Nh 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

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

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

Article Nh 14 - Coefficient du sol

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

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nℓ

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

La zone Nℓ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Rappels

- L'édification de clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,.
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Nℓ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout aménagement, autres que ceux visés à l'article Nℓ 2.
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes.

Article N°2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attraction et les aires de stationnement sous réserve de limiter l'imperméabilisation des sols naturels. .
- 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, poste de secours et de surveillance, 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.

Article N°3 - Voirie et accès

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 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 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 terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

Article N° 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Électricité, téléphone

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement sont admises dans le cas où le terrain est reconnu comme apte en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements, visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N° 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article N° 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article N°7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.

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

Sans objet.

Article N°9 - Emprise au sol

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

Article N°10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- 6.00 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture.
- 4.00 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Article N°11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Aspect des constructions

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

2. Clôtures

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

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

Article N° 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain de la même zone N
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition des places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N° 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

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

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

Article N° 14 - Coefficient du sol

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

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

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

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

Rappels

- L'édification de clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,.
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une 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 du présent PLU à l'exception des cas expressément prévus par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules sans limitation de seuil de réalisation.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2.
- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments « d'élevage hors sol » à l'exception de ceux visés à l'article Nr 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

Article Nr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

Article Nr 3 - Voirie et accès

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

Article Nr 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

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

2. Électricité, téléphone

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

3. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement sont admises dans le cas où le terrain est reconnu comme apte en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements, visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Nr 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Nr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article Nr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Article Nr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nr 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du POS (03.12.1999) et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

Article Nr 10 - Hauteur maximale des constructions

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Article Nr 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Aspect des constructions

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

2. Clôtures

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

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

3. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-14, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Nr 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique.

Article Nr 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

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

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

Article Nr 14 - Coefficient du sol

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

ANNEXES

- ANNEXE N° 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT DANS LE PÉRIMÈTRE DU SECTEUR UA DU CENTRE BOURG
- N° 1BIS RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT EN DEHORS DU PÉRIMÈTRE UA DU CENTRE BOURG
- N° 1TER LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RÉSERVÉES AUX PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE
- ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT dans le périmètre Ua du centre bourg

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du Code de l'Urbanisme ▪ Autres logements 	<ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est imposée. - 1 place pour 2 logements
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissement industriel ou artisanal ▪ Entrepôt ▪ Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> - moins de 300 m² - plus de 300 m² de surface de vente ▪ Bureau – services ▪ Hôtel restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors œuvre nette - 30 % de la surface hors œuvre brute - aucun minimum n'est exigé - maximum en emprise au sol 1.5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux - 60 % de la surface hors œuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant** - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré* Salle de spectacle, de réunions* Lieu de culte	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe* - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface hors œuvre nette

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

****seulement 5 places s'il existe des stationnements publics identifiés à moins de 300 mètres de l'établissement**

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).

ANNEXE n° 1bis

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT en dehors du périmètre Ua du centre bourg

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du Code de l'Urbanisme ▪ Autres logements 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement est recommandée - 50% de la surface de plancher.
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissement industriel ou artisanal ▪ Entrepôt ▪ Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> - moins de 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente ▪ Bureau – services ▪ Hôtel restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 15 % de la surface de plancher - 30 % de la surface de plancher - pas de minimum exigé - maximum en emprise au sol 1.5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux - 60 % de la surface de plancher - 1 place pour 10m² de salle de restaurant** - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire • Stade - Terrain de sports • Salle de spectacle, de réunions • Lieu de culte • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe* - 2 places par classe* - 100 % de la surface de plancher - 50 % de la surface de plancher * - 10 % de la surface du terrain* - 1 place pour 5 personnes assises* - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme
Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher

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

****seulement 5 places s'il existe des stationnements publics identifiés à moins de 300 mètres de l'établissement**

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).

Annexe n° 1ter

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

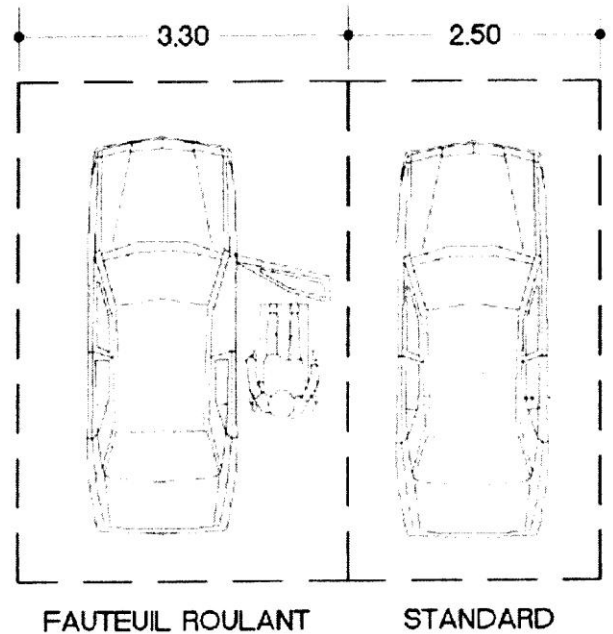
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

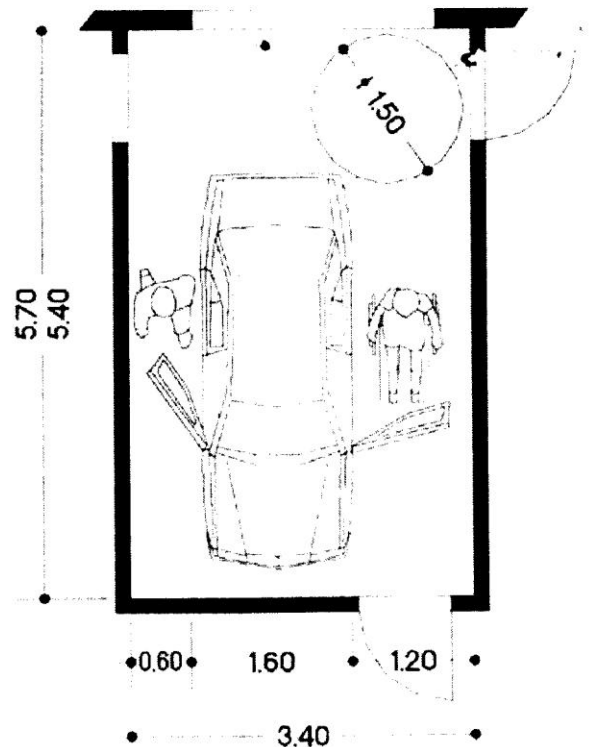
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



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

Ces recommandations architecturales sont formulées afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve doit faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche.

Cette annexe constitue des recommandations et suggestions pour les candidats à la construction.

1. Constructions anciennes à caractère traditionnel :

Les travaux de restauration ou d'amélioration doivent être entrepris en ayant pour objectif de rendre aux immeubles leur caractère originel. Les dispositions primitives doivent être respectées ou restaurées dans le cas où elles auraient subi des modifications. Les matériaux utilisés et leur mise en œuvre doivent être les mêmes que ceux des façades anciennes.

Sont à éviter, les pastiches d'architectures étrangères à la région, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses pierres, faux pans de bois, etc.

a) Toitures et matériaux de couverture

Les travaux de réparation et de réfection des toitures utiliseront de préférence les ardoises naturelles ou les tuiles vieilles.

Les revêtements de couvertures d'habitation en chaume sont admises sur les différentes zones de la commune à l'exclusion du bourg.

Les matériaux de couverture tels que le Fibrociment sous forme de plaques ondulées ou planes sont à proscrire.

Le remaniement du volume des toitures par l'adjonction de chiens assis ou de combles à la «Mansart» ne doit pas être encouragé dans les secteurs ruraux de la commune.

b) Ouvertures en toitures de type Lucarne :

Leur réalisation pourrait s'appuyer sur les principes suivants :

- Pente de la couverture principale : 45° minimum
- Longueur totale des lucarnes : moins de la moitié de la longueur du faîtage.
- Naissance de couverture de la lucarne : nettement en dessous de la ligne de faîtage.
- Lucarnes séparées de l'égout de toit et des pignons par une distance d'au moins 0,70 mètres

c) Murs pignons :

Le bardage des pignons (partie triangulaire) est possible.

Dans le cas où une nécessité d'ordre technique impose la réalisation d'un bardage, celui-ci devrait s'envisager jusqu'à la hauteur de l'égout de toiture. Le bardage sera réalisé dans le même matériau que celui de la couverture existante.

En revanche, le bardage du mur de pignon sous le niveau de l'égout de toiture est à éviter.

2. Constructions neuves :

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine s'inspireront de l'esprit de ces dispositions.

La composition des plans et l'organisation des volumes est entièrement libre, toutefois elle doit tenir compte de l'échelle à donner aux façades par rapport avec le cadre environnant. L'implantation des bâtiments tiendra compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

a) Façades :

Le choix de matériaux est subordonné essentiellement à la recherche de l'harmonie avec l'environnement ; les imitations de matériaux tels que fausse pierre, pierre reconstituée, faux bois, sont à proscrire.

b) Toitures :

Les matériaux de couverture tels que le Fibrociment sous forme de plaques ondulées ou planes sont à éviter.