PLAN LOCAL D'URBANISME DE KERVIGNAC

RÈGLEMENT

Plan local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 17 octobre 2016

SOMMAIRE

		Page
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES		**3**
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		**10**
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Ua	10
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ub	15
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ui	21
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		**26**
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AU	26
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		**33**
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Aa, Ab et Azh	33
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		**41**
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Na, Nds, Nzh	41
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Nl	48
ANNEXES		**52**

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

2 - PORTÉE RESPECTIVE DU PRESENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU 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, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du PLU, 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 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

■ les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

■ les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

■ les dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 décembre 2005, pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

■ les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,

■ les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, et notamment du Règlement Sanitaire Départemental,

■ les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement,

■ les règles d'urbanisme des lotissements en vigueur, et notamment 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.

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

■ des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par délibération du Conseil municipal en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

■ des espaces soumis à une protection d'architecture.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU 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"** : correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comportent les zones 1AU, constructibles dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation.

▣ **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 d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

■ **Les zones naturelles et forestières, dites "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 leur caractère d'espaces naturels.

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

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 que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

5 - DEROGATIONS

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

6 – DÉFINITIONS

a. Hauteur maximale : La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout de toiture ou le haut de l'acrotère de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

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

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements ainsi que les chemins ruraux). Les chemins d'exploitation et chemins piétonniers, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

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

c. Limites séparatives

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle.

d. Annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, accolées ou non à celle-ci, sans communication entre les deux bâtiments. Constituent notamment des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

e. Emprise au sol

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

f. Surface de plancher

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

g. Ruine : bâtiment n'ayant pas conservé l'essentiel des murs porteurs (art. L 111-3 du code de l'urbanisme).

h. Opération d'aménagement d'ensemble
On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

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

■ d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...)

■ de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos…dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

9 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

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

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

10 - ESPACES BOISÉS

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

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit la superficie, dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

- Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.

- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme.

- Dans les zones où sont repérés des établissements classés :

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

12. CLOTURES

Sur le territoire de Kervignac, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

13. PERMIS DE DEMOLIR

Sur le territoire de Kervignac, le permis de démolir n'est applicable que dans le champ de visibilité des monuments historiques ainsi que dans les sites classés et inscrits.

14. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

15. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En application de l'article L 111-1.4, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (RN 165), des routes express (RN 24) et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RD 194 et 781).

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

16. APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT

Toute opération de 6 logements et plus et/ou équivalent de 400 m² de surface de plancher en secteur identifié au règlement graphique comme «secteur de mixité sociale délimité en application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme» comprendra 20 % minimum de logements locatifs publics (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure). Ces dispositions s'appliquent aux permis groupés, aux permis portant sur des projets d'habitat collectif et aux permis d'aménager.

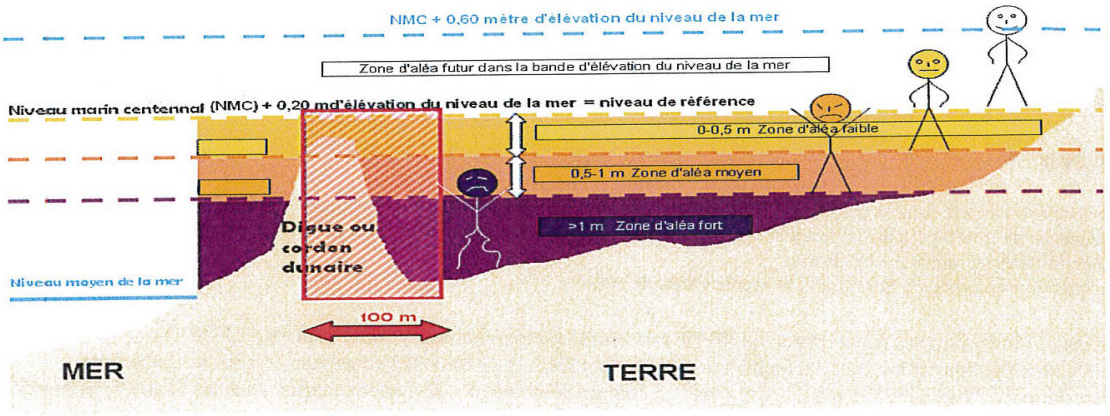
En cas de lotissement, l'implantation et la taille des parcelles doivent garantir une bonne intégration des logements dans l'opération.

17. ESPECES ALLERGISANTES

Sur l'ensemble du territoire communal, il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

18. SUBMERSION MARINE

La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 121-1 et R 111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.



Cette cartographie est complémentaire du plan de prévention des risques littoraux, s'il existe, qui couvre les secteurs à forts enjeux.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est annexée au règlement écrit du PLU, complétée par le guide d'application de l'article R III-2 et des cartes de submersion marine + 0,20 et 0,60 (annexe 4).

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines comportent :

● la zone **Ua**, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un mode d'urbanisation traditionnel de type centre-bourg, dense et généralement en ordre continu

● la zone **Ub**, également destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, mais sans caractère central marqué ; elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

● La zone **Ui**, destinée aux activités et installations professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales.

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R 421.19 et R 421.23 du Code de l'Urbanisme :
    - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés à l'article R 421.23 e) du Code de l'Urbanisme,
    - les affouillements et exhaussements visés à l'article R 421.23 f) du Code de l'Urbanisme.

- 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.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

- 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'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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, de la protection civile et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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 ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité, téléphone

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

Assainissement

■ 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.

■ Eaux pluviales

Aucune prescription particulière n'est émise, dès lors que l'imperméabilisation ne dépasse pas les coefficients fixés à l'article 9 du présent règlement. En cas d'impossibilité, le zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU précise les dispositions applicables.

Déchets

- Un local fermé, ventilé (avec ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

- Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement peuvent prévoir des points de regroupement (« points verts ») correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs.

~~ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

La construction avec un retrait n'excédant pas 1,50 m peut être autorisée pour des raisons d'ordre esthétique lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement, ou pour permettre un traitement paysager ou encore pour faciliter les accès. Dans ce dernier cas, la limite entre espace privé et espace public devra être matérialisée au sol, au minimum par une rangée de pavés ou un muret de pierre. Si la construction est en recul de plus de 1 m 50, une continuité construite comme un mur de 1.80 m de haut minimum ou une haie doit être réalisée.

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut également être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

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

En bordure des voies, les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites latérales. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite latérale, la marge de recul sera de 1,50 m minimum. Pour tout recul inférieur à 1,90 m, les ouvertures autres que les vitrages fixes translucides et les orifices de ventilation sont interdits.

ARTICLE Ua 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 Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Coefficient d'imperméabilisation
Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas dépasser 60 % de la superficie de la parcelle. Le zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU précise les dispositions applicables

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par un nombre maximal de 4 niveaux habitables (R+2 + combles ou R+3).

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif 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 URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures (voir annexe 3) ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures autres que végétales est fixée à 1,80 m.

Éléments de paysage et de petit patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

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. 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 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme

Tous les espaces de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

La réalisation de stationnement en sous-sol pour toutes nouvelles opérations immobilières pourra être imposée.

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

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de terrain.

~~ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

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

Néant

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

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

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

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

● **Uba** : périphérie du bourg, quartiers autonomes à dominante pavillonnaire

● **Ubb :** secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en campagne

● **Ubl :** destiné aux aménagements de loisirs pouvant nécessiter la réalisation de constructions (équipements sportifs notamment)

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs Ub :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises 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 et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

En secteurs Uba et Ubb :

- Les habitations légères de loisirs.
- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

En secteur Ubl :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub 2.

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

En secteurs Uba et Ubb :

- 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'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

En secteur Ubl :

- Les constructions et installations, sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs ou d'hébergement de plein-air.

- 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 du secteur.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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, de la protection civile et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères, de faire demi-tour sans manœuvre.

Accès

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

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

Les abords des accès doivent être dégagés de manière à permettre la visibilité et à garantir la sécurité des usagers.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes : RN 24, RN 165.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD 9, 164, 170, 194, 765, 781, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Aucune opération ne peut faire l'objet de desserte automobile par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité, téléphone

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

Assainissement

■ <u>Eaux usées</u>

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

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

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

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

■ Eaux pluviales

Aucune prescription particulière n'est émise, dès lors que l'imperméabilisation ne dépasse pas les coefficients fixés à l'article 9 du présent règlement. En cas d'impossibilité, le zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU précise les dispositions applicables.

Déchets

- Un local fermé, ventilé (avec ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

- Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des points de regroupement (« points verts ») correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs.

~~ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

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

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

Si la construction est implantée en retrait, la limite entre espace privé et espace public devra être matérialisée au sol, au minimum par une rangée de pavés ou un muret de pierre.

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

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

En secteurs Uba et Ubb

Les constructions principales ou annexes peuvent être implantées en limites séparatives. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de ces limites.

Pour tout recul inférieur à 1,90 m, les ouvertures autres que les vitrages fixes translucides et les orifices de ventilation sont interdits.

L'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 6,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

En secteur Ubl : les constructions doivent être implantées à **5 m au moins** des limites séparatives.

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 DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un pourcentage de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération :

Secteurs	Constructions à usage d'activités économiques	Autres constructions
Uba	non fixé	60,00 %
Ubb	non fixé	40,00 %
Ubl	sans objet	non fixé

Dans le cadre de projet de lotissements ou de groupe d'habitations, la globalisation de ce pourcentage d'emprise au sol sur la totalité du périmètre de l'opération est autorisée.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations à créer, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation pourront indiquer dans les limites ci-dessus mentionnées, au moyen d'une trame, les parties des parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.

L'emprise maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

Coefficient d'imperméabilisation
Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas dépasser :
- **en secteurs Uba et Ubb** : 50 % de la superficie de la parcelle
- **en secteur Ubl** : 15 % de la superficie de la parcelle

Le zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU précise les dispositions applicables.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par un nombre maximal de niveaux habitables. Ce nombre est fixé :

- en Uba : à quatre niveaux habitables. Toutefois, dans les secteurs Uba du Bonhomme et de Saint-Sterlin situés en espace proche du rivage, la hauteur des constructions n'excédera pas celle des quartiers avoisinants.

- en Ubb : à trois niveaux habitables

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

Les clôtures (voir annexe 3) ne sont pas obligatoires . Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures autres que végétales est fixée à 1,80 m.

Éléments de paysage et de petit patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 6,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

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 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. 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 150 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme

Tous les espaces de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

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

Les terrains classés au plan 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 talus existants en limites parcellaires ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus et entretenus, voire remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de terrain.

~~ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

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

Néant

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

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

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

CHAPITRE 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 professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales. Elle comporte les secteurs :

- **Uia,** destiné aux activités et installations industrielles, commerciales et artisanales et de services, de toute nature
- **Uip,** destiné aux activités et installations nautiques et de plaisance.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs Ui :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha, y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés, visés à l'article R 421-19 g et h du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

En secteur Uip :
Toutes les constructions, installations et activités autres que celles visées à l'article Ui 2.

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

En secteur Uia :

- Le logement de gardiennage (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 35 m²,
- Les installations classées soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

En secteur Uip :

Sous condition d'être directement liées et nécessaires aux activités nautiques ou de plaisance :

- La construction d'ouvrages tels que quais, cales, terre-pleins, appontements, installations de mise à l'eau, aires de carénage, sanitaires et aires de stationnement.
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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 6,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 8,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre notamment aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour sans effectuer de manœuvre.

Accès

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

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

Les abords des accès doivent être dégagés de manière à permettre la visibilité et à garantir la sécurité des usagers.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes : RN 24, RN 165.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD 9, 164, 170, 194, 765, 781, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité - téléphone

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

Assainissement

■ 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, soit gravitairement, soit par refoulement.

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

■ Eaux pluviales

Aucune prescription particulière n'est émise, dès lors que l'imperméabilisation ne dépasse pas les coefficients fixés à l'article 9 du présent règlement. En cas d'impossibilité, le zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU précise les dispositions applicables.

~~ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique :

1) Le long des RN 24 et 165 : Les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche.

2) Le long des bretelles de raccordement aux RN 24 et 165 : Les constructions doivent respecter la marge de recul matérialisée au document graphique.

3) Le long des autres voies :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement minimale de **5 m** de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Lorsqu'il existe des bâtiments sur les propriétés voisines, les nouvelles constructions pourront être implantées dans l'alignement et/ou le prolongement de ceux-ci, dans un souci d'une meilleure harmonisation.

- Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 6,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

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 U, AU et A (uniquement, pour la zone A, si des habitations sont situées à moins de 30 m de la zone Ui), comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- **20 m** pour les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement,

- **30 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 présenter leur exploitation.

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

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 6 m de l'axe des haies et talus arborés figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers à conserver.

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

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

Coefficient d'imperméabilisation
Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas dépasser 80 % de la superficie de la parcelle. Le zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU précise les dispositions applicables.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE Ui 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. 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.

Certaines zones disposent d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères dont il convient de respecter les principes.

Éléments de paysage et de petit patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 6,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Clôtures
Les clôtures (voir annexe 3) ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.
Sauf impératif technique lié à des activités spécifiques, les clôtures doivent être constituées de panneaux de grillage rigide de teinte uniforme verte, noire ou grise.

ARTICLE Ui 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, utilitaires et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ; le tableau en annexe fixe les normes minimales applicables.

Des stationnements abrités pour les vélos devront être prévus.

Sauf impératif technique particulier, les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants tels que sol naturel grillagé, pavages, dalles alvéolées, etc.

ARTICLE Ui 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les terrains classés au plan 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 talus existants en limites de parcelles ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus, remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes. Toutefois, des coupes d'éclaircissement pourront être autorisées dans les massifs denses.
- Les marges d'isolement (article 6 du présent règlement), notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être enherbées et plantées par des essences mixtes de feuilles caduques (chênes, hêtres, charmes, châtaigniers, érables, frênes, ormes, ...) et de résineux (pins par exemple), sur au moins 30% de leur surface.
- Les talus indiqués à la partie graphique du présent règlement seront à conserver ou à créer. Ils reprendront la morphologie des talus bocagers locaux (de 1 à 1,5 m de hauteur, plantés d'arbres à feuilles caduques).
- Les autres plantations seront des haies bocagères ou des pelouses.
- Les espaces libres visibles et non plantés doivent être nivelés, gravillonnés et entretenus à la charge du propriétaire.
- Les aires de stationnement et espaces libres de toute construction, aire de stockage ou chaussée doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.
- Les aires de stockage, les dépôts de matériaux et/ou de matériels seront dissimulés par des écrans végétaux.

~~ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

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

Néant

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

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

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

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser comportent la zone **1AU**, couvrant des espaces non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le respect des dispositions d'orientations d'aménagement et de programmation.

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. Elles comportent les secteurs :

● **1AUa,** affecté à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

● **1AUi,** destiné aux activités et installations industrielles, commerciales, artisanales et de services, de toute nature.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun des secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

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

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>En secteur 1AUa :</u>

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises 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 et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

<u>En secteur 1AUi :</u>

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha, y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés, visés au Code de l'Urbanisme,

- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

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

En tous secteurs 1AU :

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

En secteur 1AUa :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble de plus de 10 lots. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).

- Les constructions de commerces, services et artisanat,

- Les équipements d'intérêt collectif.

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

En secteurs 1AUi :

- 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.

- Le local de permanence (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 35 m²,

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

En secteurs 1AUa :

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,

de la protection civile et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée dont la largeur minimale est fixée à **3,50 m.**

Les voies de desserte interne doivent assurer la sécurité des piétons, par exemple en étant traitées en plateaux à usage mixte, conçus pour une vitesse lente, ou en comportant un trottoir ne permettant pas le stationnement des voitures.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre notamment aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour sans effectuer de manœuvre.

En secteurs 1AUi :

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 5,50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 8,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre notamment aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour sans effectuer de manœuvre.

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, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services, garages...), ne peut prendre accès le long des RD 9, 164, 170, 194, 765, 781, sauf seulement par un aménagement routier avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire,

Aucune opération ne peut faire l'objet de desserte automobile par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues à la partie graphique du présent règlement.

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

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité, téléphone

Dans les opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

■ 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 secteurs 1 AUi : Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

■ Eaux pluviales

Tout projet d'urbanisation d'une zone 1AU doit obligatoirement faire l'objet d'un plan de gestion global des eaux pluviales.

Lorsque l'infiltration est possible, aucun rejet ne sera accepté au réseau public. A défaut, le débit ruisselé en sortie de la zone à urbaniser ne devra pas dépasser un ratio de 2 l/s/ha. L'atteinte de cet objectif se fera par la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration lorsque cela est possible, ou dans le cas contraire, d'ouvrages de régulation dont le débit de fuite sera calculé sur la base de ce ratio de 2 l/s/ha.

Le zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU précise les dispositions applicables en matière de gestion des eaux pluviales.

Déchets

- Un local fermé, ventilé (avec ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction d'habitat collectif pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

- Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des points de regroupement (« points verts ») correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs.

~~ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

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

En tous secteurs AU

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 6,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers à conserver.

En secteur 1AUa

Sauf indications contraires portées aux orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., les constructions peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et des emprises publiques.

En secteur 1AUi :

1) En bordure des RN 24 et 165 :

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale d'une largeur de 50 m par rapport à l'axe de la voie, portée au règlement graphique du présent P.L.U.

2) Le long des autres voies :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

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

Lorsqu'il existe des bâtiments sur les propriétés voisines, les nouvelles constructions pourront être implantées dans l'alignement et/ou le prolongement de ceux-ci, dans un souci d'une meilleure harmonisation.

Dans la marges de recul ci-dessus désignée, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Le long du domaine public ferroviaire, aucune construction ne doit être implantée à une distance inférieure à 6 m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En tous secteurs AU :

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 6,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

En secteurs 1AUa :

Les constructions principales ou annexes peuvent être implantées en limites séparatives. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de ces limites.

Pour tout recul inférieur à 1,90 m, les ouvertures autres que les vitrages fixes translucides et les orifices de ventilation sont interdits.

En secteur 1AUi :

Les constructions à usage d'installations classées soumises à déclaration et à enregistrement doivent respecter une marge d'isolement de **20 m** par rapport aux limites des zones U et AU, comptée à l'intérieur de la zone 1AUi.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut présenter leur exploitation.

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

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

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 6 m de l'axe des haies et talus arborés figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers à conserver.

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

En secteur 1AUa,

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % (0,6) de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération pour les constructions à usage d'habitation. Dans le cadre de projet de lotissements ou de groupe d'habitations, la globalisation de ce pourcentage d'emprise au sol sur la totalité du périmètre de l'opération est autorisée. L'emprise maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

En secteur 1AUi, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas dépasser :

- **En secteur 1AUa** : 50 % de la superficie de la zone.
- **En secteur 1AUi** : 80 % de la superficie de la zone

Le zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU précise les dispositions applicables.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En secteur 1AUa

La hauteur maximale des constructions est définie par un nombre maximal de niveaux habitables, en fonction du type de toiture projeté. Ce nombre est fixé en 1AUa à 4 niveaux habitables.

En secteur 1AUi, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 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. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures (voir annexe 3)

En secteur 1AUa

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures autres que végétales est fixée à 1,80 m.

En secteur 1AUi

Sauf impératif technique lié à des activités spécifiques, les clôtures doivent être constituées de panneaux de grillage rigide de teinte uniforme verte, noire ou grise.

Éléments de paysage et de petit patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17, -23 et -28 du Code de l'Urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 6,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

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 en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Des stationnements abrités pour les vélos devront être prévus.

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

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

- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent à la partie graphique du présent règlement.

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU 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 talus existants en limites parcellaires et les plantations existantes doivent être maintenus, remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes.

- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de terrain affectés à cet usage.

- Les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales faisant écran.

- Les marges d'isolement (article 6 du présent règlement), notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être enherbées et plantées par des essences mixtes de feuilles caduques (chênes, hêtres, charmes, châtaigniers, érables, frênes, ormes, ...) et de résineux (pins par exemple).

- Aucune construction ou aire de stationnement ne peut être implantée à moins de 6,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

~~ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

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

Néant

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

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

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

- **Aa**, affecté aux activités agricoles
- **Ab**, affecté aux activités agricoles dans les espaces proches du rivage
- **Azh**, couvrant les zones humides en environnement agricole

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Aa, Ab et Azh

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

- la zone **Aa** couvre les parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles ou extractives à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.

- la zone **Ab** délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles dans les espaces proches du rivage. Toute construction et installation y est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.

- la zone **Azh** délimite les zones humides incluses dans les espaces agricoles, en application des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Blavet.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2) :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-III du code de l'urbanisme).

En secteur Ab :

- les installations et les constructions.
- 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 ou tout aménagement 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, dépôts divers,
● Création de plan d'eau.

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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 nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

● qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation

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

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

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

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

- Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²). Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

- 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 (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

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

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

- 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 sans fondation, d'une surface limitée à 20 m² d'emprise au sol et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

<u>En secteurs Aa et Ab</u> :

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

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

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

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

<u>En secteur Azh</u> :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

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

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

a. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

b. les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

II - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

<u>En secteurs Aa et Ab</u> :

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

- La réhabilitation des systèmes d'assainissement existants.

- Les constructions et installations liées aux activités horticoles et aux activités de commercialisation associées à celles-ci.

- Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, le changement de destination de bâtiments agricoles spécifiquement désignés au document graphique au moyen d'une étoile sur le fondement de leur caractère architectural ou patrimonial.

- L'installation de dispositifs d'épandage pour les bâtiments visés à l'alinéa précédent.

- La reconstruction dans le même gabarit d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

- Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, l'extension modérée des bâtiments d'habitation, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et de s'effectuer en harmonie avec la construction d'origine sans créer de logement nouveau.

- La construction d'annexes à une construction principale à usage d'habitation, dans la limite de deux par unité foncière, sous réserve d'une implantation à moins de 20 m de la construction principale, d'une hauteur limitée à un niveau, et d'une emprise totale inférieure à 60 m² pour les annexes autres que les piscines et à 120 m² pour les piscines.

- L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

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

Accès

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

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

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à deux 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 est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable 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.

Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique 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 et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

▣ Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées soit gravitairement, soit par refoulement, par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Lorsque la superficie et la configuration du terrain le permettent, un dispositif d'infiltration des eaux usées sera imposé.

~~ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant à la partie graphique du présent règlement.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à **au moins 10 m** de la limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation en limite d'emprise ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou de sécurité.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage ne peut être implantée à moins de 6,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

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

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

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement), les fosses à l'air libre, fumières et lagunes doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. 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 et AU proches.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage ne peut être implantée à moins de 10,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les logements de fonction autorisés à l'article A 2, la hauteur maximale est de deux niveaux habitables. Ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture ou au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Pour les annexes autorisées aux conditions définies à l'article A 2, la hauteur maximale est d'un niveau habitable.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire autorisés dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'annexe 2 contient des recommandations architecturales dont il est souhaitable de s'inspirer.

Dans les secteurs de protection d'architecture ainsi que pour les bâtiments isolés répertoriés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état ou d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments.

Clôtures

Les clôtures (annexe 3) ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton pleines sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures autres que végétales est fixée à 1,80 m, sauf nécessités techniques liées aux activités autorisées dans la zone.

Éléments de paysage et de petit patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 10,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

ARTICLE A 12 - 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 n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements, ainsi que toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection ou à la conservation du boisement.

Les talus existants en limites parcellaires ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus, entretenus voire remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes. Il est conseillé de réaliser des plantations de haies bocagères en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

~~ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

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

Néant

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

Néant

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont destinées à être protégées en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. Ces zones étant concernées par le risque de submersion marine, il y a lieu de se référer au point 16 des dispositions générales. Voir également annexe 5.

Les zones naturelles comprennent les secteurs :

● **Na, Nds, Nzh et Nzhr,** affectés à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;

● **Nl**, affecté aux activités légères de loisirs et de sports dans des secteurs de la commune présentant un caractère naturel.

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na, Nds, Nzh

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

Elle comprend les secteurs :

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

- Nds délimitant les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).

- Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Blavet.

- Nzhr délimitant les zones humides dites « remarquables » en application des dispositions du SAGE Blavet.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

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

En secteur Na :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na 2,

- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na 2.

- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

<u>En secteur Nds</u> :

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds2,

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

● comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,

● création de plans d'eau,

● destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

● remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds2.

ainsi que :

● la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques…

● l'aménagement de tennis, piscines, golfs...

● les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nds11.

- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nds2.

- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

<u>En secteurs Nzh et Nzhr</u> :

- toute construction, extension de construction existante, ou tous aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

● comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,

● création de plans d'eau.

<u>En secteurs Nzhr</u> :

- toute plantation d'arbres.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES 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, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de

transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

- La construction d'annexes à une construction principale à usage d'habitation, dans la limite de deux par unité foncière, sous réserve :

  - d'une implantation à moins de 20 m de la construction principale,
  - d'une hauteur limitée à un niveau habitable,
  - et d'une emprise totale inférieure à 60 m² pour les annexes autres que les piscines et à 120 m² pour les piscines.

- L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

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

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 d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.

- Le changement de destination d'un bâtiment identifié au document graphique, sur le fondement de son caractère architectural ou patrimonial, en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

- Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, l'extension modérée des bâtiments d'habitation, à condition de ne pas créer de logement nouveau, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de s'effectuer en harmonie avec la construction d'origine.

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

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications…) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.

- « Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,

- Le changement de destination :

  - <u>Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant</u>

  Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,

● Dans la bande des 100 mètres

Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les 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,

● de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes, au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).

c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

● Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;

● Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique : Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptées à l'état des lieux.

En secteurs Nzh et Nzhr, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

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

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

a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des 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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

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.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone. Lorsque la superficie et la configuration du terrain le permettent, un dispositif d'infiltration des eaux usées sera imposé.

Eaux pluviales

Il est préconisé que les espaces de stationnement soient réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

~~ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS~~

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

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article N 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies. Dans les marges de recul, pourra être autorisé l'aménagement des constructions existantes selon les dispositions de l'article N 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage ne peut être implantée à moins de 6,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage ne peut être implantée à moins de 10,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

ARTICLE N 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 N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées, sous réserve des dispositions de l'article N 2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les annexes autorisées aux conditions définies à l'article N 2, la hauteur maximale est d'un niveau habitable.
Les possibilités de surélévation des bâtiments existants ne concernent que les habitations et sont limitées à un niveau.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

Pour tout bâtiment isolé répertorié au document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux d'aménagement ou de remise en état seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques dudit bâtiment.

Les annexes en tôle, acier galvanisé ou plastique sont interdites.

Clôtures *(voir annexe n° 3) :*

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

Sont autorisés uniquement :
- les haies végétales d'essences locales.
- les grillages sur poteaux en bois ou en métal d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- les grilles ferronnées.
- les murs traditionnels en pierre.
- les clôtures rustiques en bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Éléments de paysage et de petit patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 10,00 m de l'axe des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

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° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements, ainsi que toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection ou à la conservation du boisement.

Les talus existants en limites parcellaires ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus, entretenus ou restaurés, ou remplacés par des plantations équivalentes.

~~ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI

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

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

ARTICLE NI 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, ainsi que tout lotissement,

- 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'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

- la construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

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

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

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, 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 NI 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

ARTICLE NI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité, téléphone

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

Assainissement

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

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

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

~~ARTICLE NI 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

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

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

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

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

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

Sans objet.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Coefficient d'imperméabilisation
Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas dépasser 15 % de la superficie de la zone. Le zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU précise les dispositions applicables.

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises est fixée à 3 m à l'acrotère, 5 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture.

Pour les annexes autorisées aux conditions définies à l'article N 2, la hauteur maximale est de deux niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

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

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.

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

ARTICLE NI 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 1 fixe les normes applicables.

ARTICLE NI 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, ainsi que toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE NI 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE NI 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Néant

ANNEXES

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

1 – Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Habitat collectif	• 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher • Pour les deux roues motorisées, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
• Habitat individuel	• 2 places par logement plus une place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
• Structures d'hébergements : Foyers, EHPAD, résidences services, habitat communautaire	• 1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir
• Résidences de tourisme	• 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements stationnement du personnel à prévoir • Pour les deux roues, 1 m² par logt réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	• aucune place de stationnement n'est imposée, • ou 1 place par logement au maximum (faire un choix)
ACTIVITES	
• Établissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente	• 30 % de la surface de plancher • 30 % de la surface de plancher • pas de minimum • minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente • maximum en emprise au sol : 1 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m² de surface de vente réalisée
• Bureaux - services	• 60 % de la surface de plancher
• Hôtel-restaurant	• 1 place pour 10 m² de salle de restaurant • 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Établissement d'enseignement du 1er degré	• 1 place par classe
• Établissement d'enseignement du 2ème degré	• 2 places par classe
• Établissement hospitalier et clinique	• 100 % de la surface de plancher
• Piscine - Patinoire	• 50 % de la surface de plancher
• Stade - Terrain de sports	• 10 % de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions	• 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	• 1 place pour 15 personnes assises
• Cinéma	• 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
• Autres lieux recevant du public	• 50 % de la surface de plancher
	Nota : des places pour les 2 roues motorisées devront être prévues en sus des places véhicules (et à quantifier au minimum)

2 – Règles relatives au stationnement pour les 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.
• Bâtiments 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.

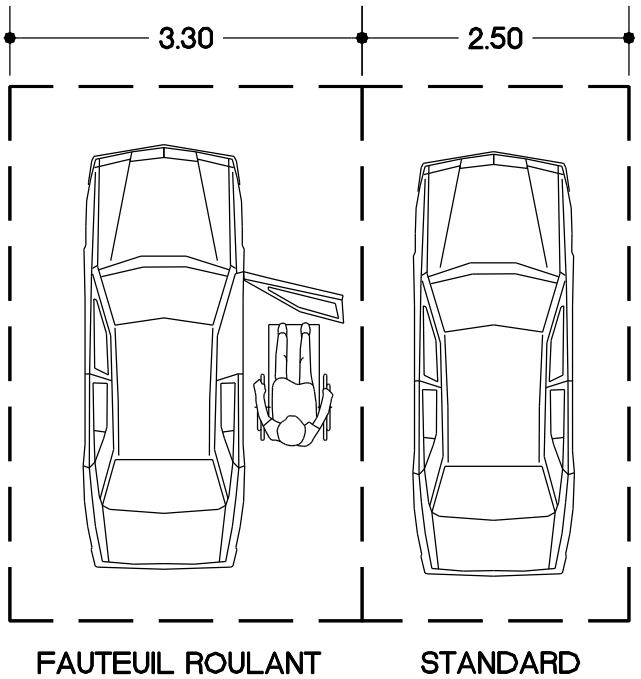
2 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

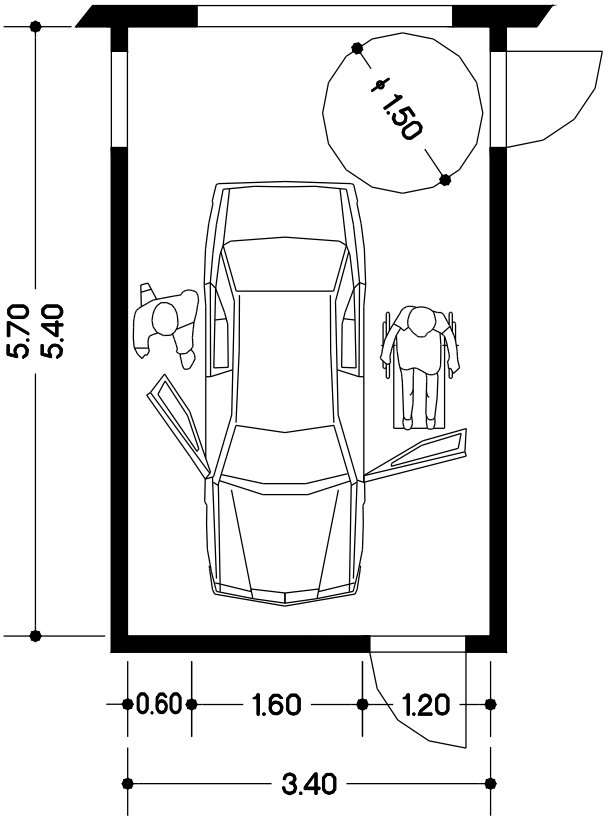
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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

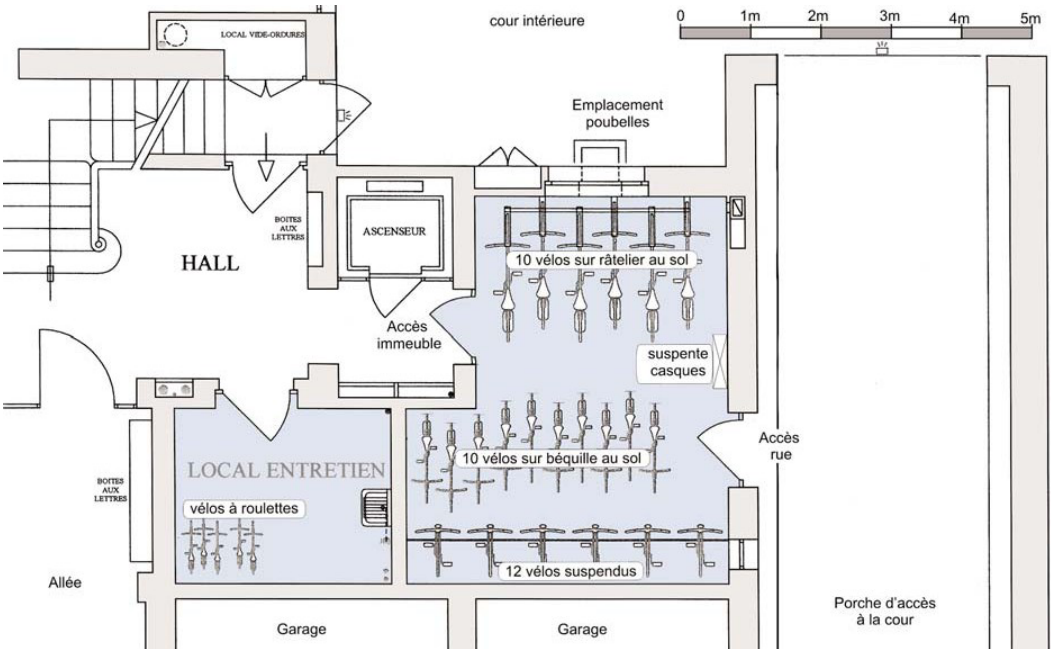


3 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher



ANNEXE N° 2 - RECOMMANDATIONS D'ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)

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, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y 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, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

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

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

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

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

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

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

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

ANNEXE N° 3 - CLOTURES (Art. 11)

Une clôture montre davantage qu'elle ne cache...

Que préférez-vous voir depuis la rue ?

Dans une maison, la clôture est souvent ce qui se voit le plus depuis la rue. La clôture est donc un élément important de notre paysage quotidien, qui entre pour beaucoup dans l'agrément des rues et des quartiers. Par le soin qui lui est consacré, elle révèle aussi l'attention que porte chaque habitant au plaisir des autres, voisins ou simples passants. Parce que l'aspect des clôtures est l'affaire de tous, il existe des règles à respecter en la matière :

- Les clôtures sont soumises à obligation de déclaration préalable en mairie, ce qui permet à la commune d'imposer des prescriptions concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur du projet, qui gagne à être conçu en même temps que la construction. Bien entendu, la réalisation de clôtures n'est jamais obligatoire : il est possible de vivre sans clôtures.
- Le règlement du PLU contient des dispositions spécifiques, à l'article 11 de chaque zone.

Au-delà de ces règles, la commune souhaite rappeler qu'une belle clôture est souvent simple et réalisée pour un coût modique à partir d'éléments naturels tels que le bois, la pierre, et bien sûr une végétation variée et fleurie. A l'inverse, les éléments préfabriqués vendus dans le commerce, ainsi que le «béton végétal» des haies à base d'une seule espèce créent en général des clôtures opaques et à la monotonie déprimante. Les photos ci-dessous présentent quelques exemples de réalisations qui sont autorisées par le PLU et dont chacun peut s'inspirer.

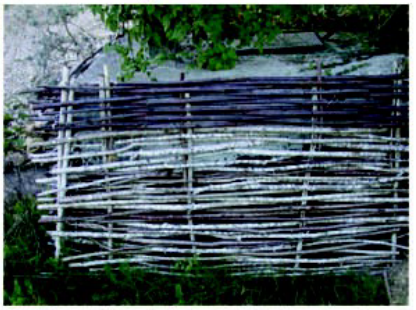
Muret traditionnel avec plantes grimpantes.

Muret récent doublée d'une haie à fleurs.

Muret doublé d'une palissade à claire-voie en piquets de châtaignier.

Clôture en bois à claire-voie doublée d'une haie.

Clôture rustique en bois.



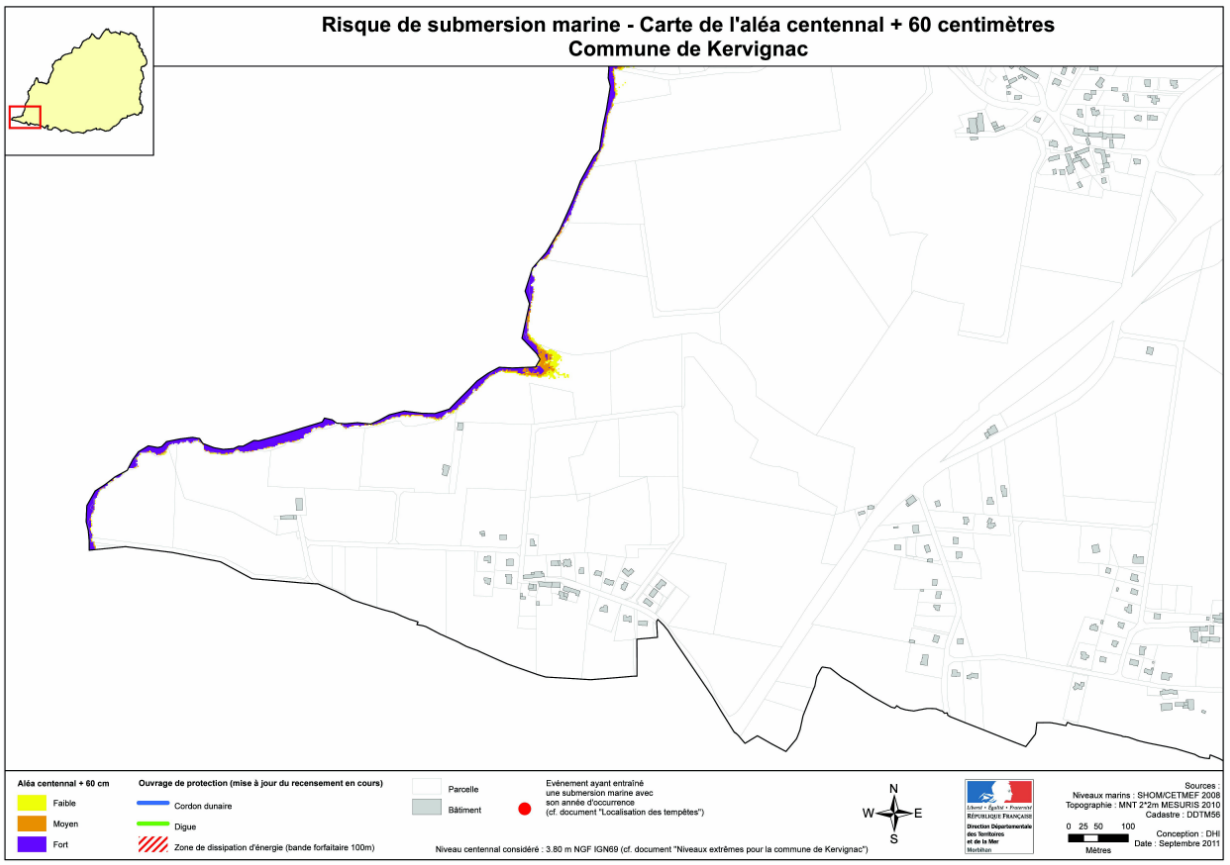
Ces tiges entrecroisées masquent un mur disgracieux en parpaings.

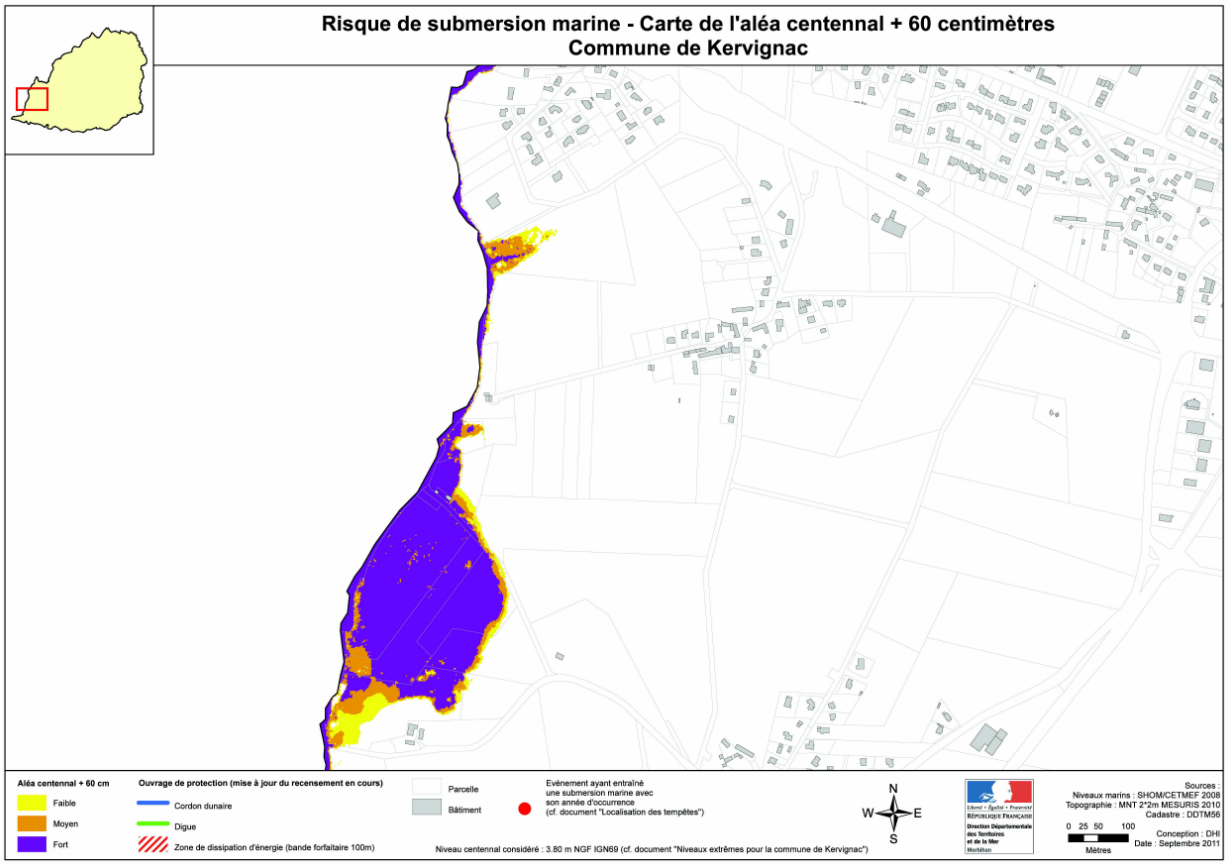
ANNEXE 4 - SUBMERSION MARINE

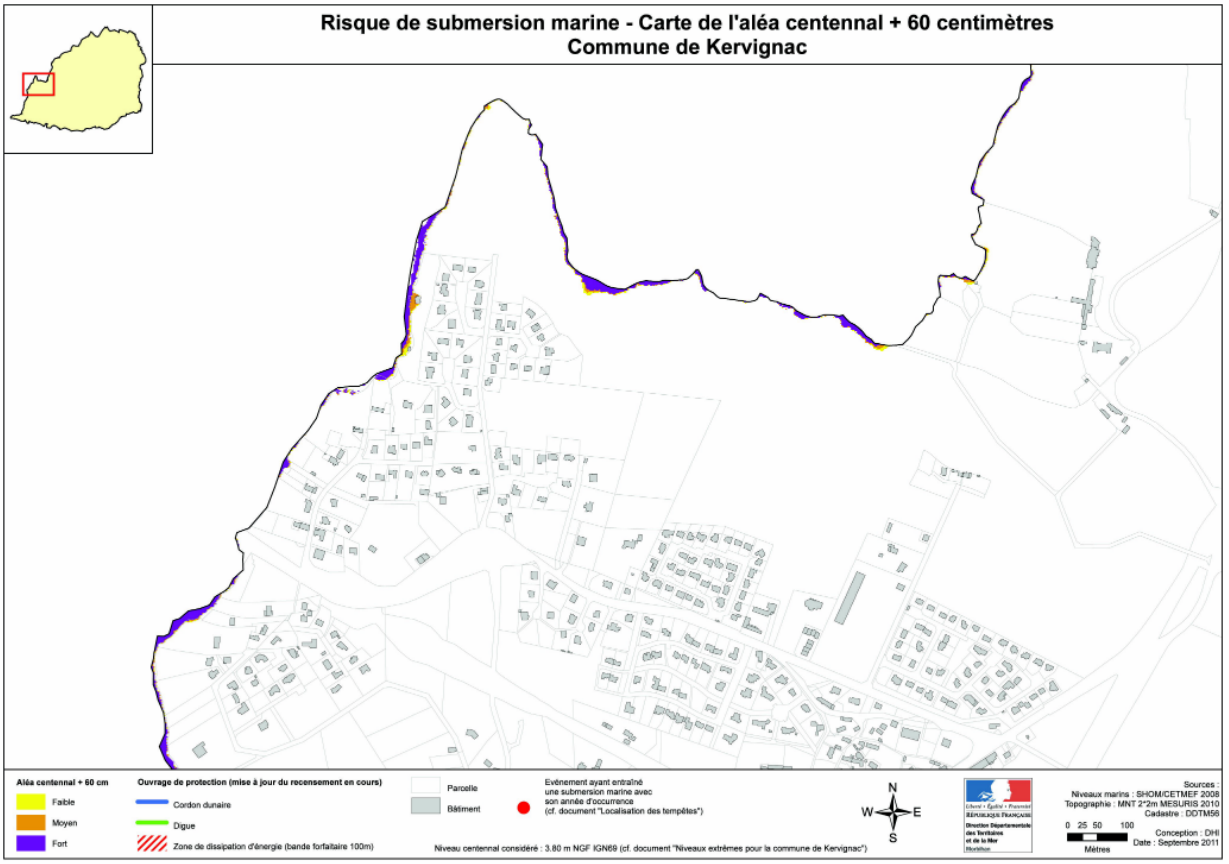
Cette annexe contient les cartes des zones exposées au risque de submersion marine (niveau + 0,60 m).

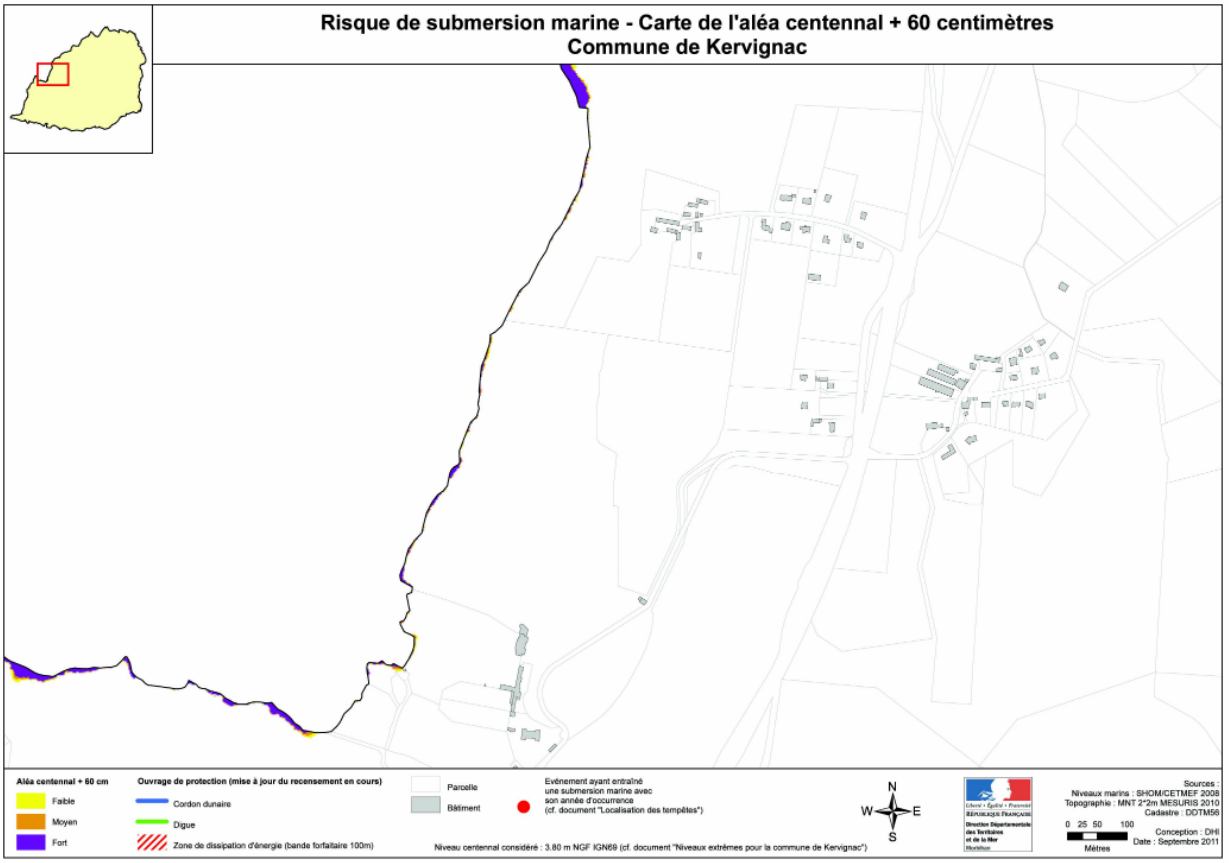
La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est contenue dans le dossier des pièces annexes du PLU.

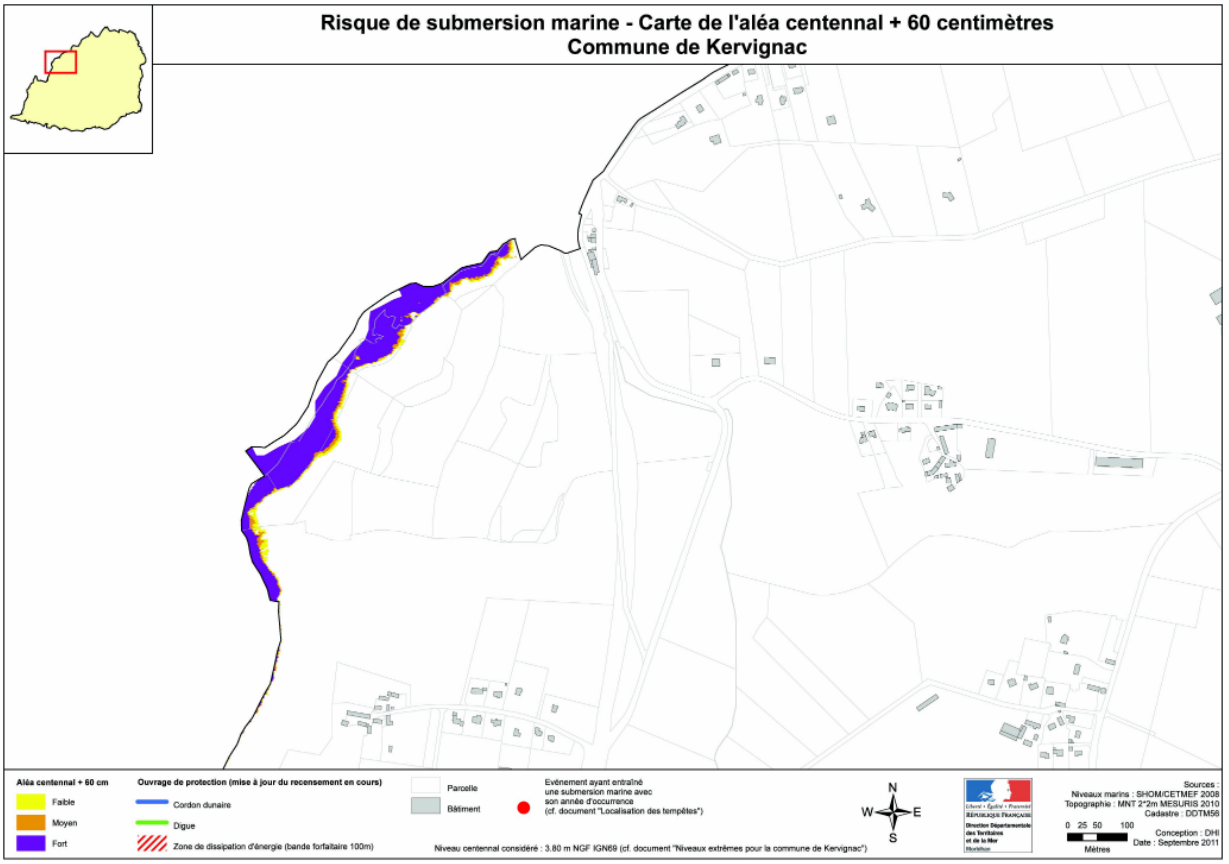
Cartes des zones exposées au risque de submersion marine (niveau + 0,60 m)






Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres
Commune de Kervignac
Aléa centennal + 60 cm
Faible
Moyen
Fort
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)
Cordon dunaire
Digue
Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)
Parcelle
Bâtiment
Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")
Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Kervignac")
N
W
E
S
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56
0 25 50 100
Mètres
Conception : DHI
Date : Septembre 2011


Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres
Commune de Kervignac
Aléa centennal + 60 cm
Faible
Moyen
Fort
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)
Cordon dunaire
Digue
Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)
Parcelle
Bâtiment
Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")
Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Kervignac")
N
W
E
S
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56
0 25 50 100
Mètres
Conception : DHI
Date : Septembre 2011


Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres
Commune de Kervignac
Aléa centennal + 60 cm
Faible
Moyen
Fort
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)
Cordon dunaire
Digue
Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)
Parcelle
Bâtiment
Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")
Niveau centennal considéré : 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Kervignac")
N
W
E
S
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56
0 25 50 100
Mètres
Conception : DHI
Date : Septembre 2011