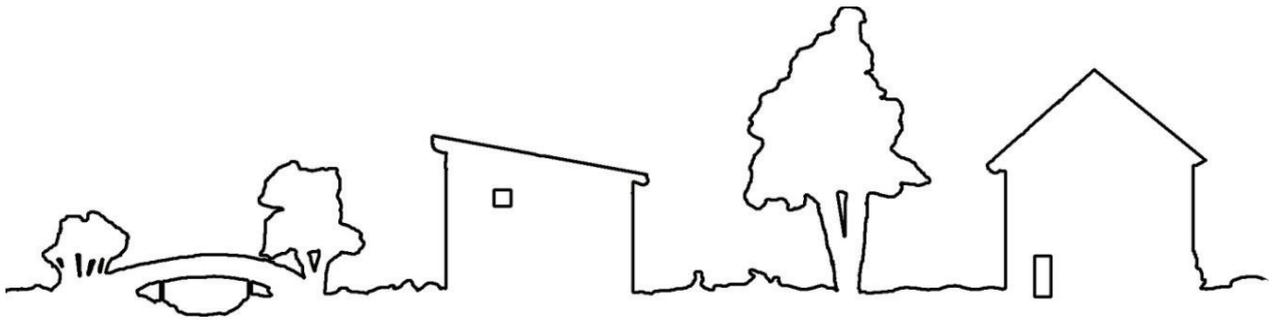




Département du Morbihan COMMUNE DE PLOUHARNEL

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. Règlement écrit

Elaboration du PLU approuvée le 23 juin 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2014
Modification simplifiée n°2 approuvée le 14 octobre 2019
Mise en compatibilité du PLU avec une DPU (RTE) approuvée le 20 novembre 2020
Modification simplifiée n°3 approuvée le 28 juin 2023
Modification simplifiée n°4 approuvée le 15 novembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du 15 novembre 2023,
Le maire,

EOL

PA de Laroiseau
8, rue Ella Maillart
BP 30185 - 56005 VANNES
Tél. 02 97 47 23 90
Fax 02 97 42 76 03
E-mail: contact@eolurba.fr



CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A

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 correspondant aux extensions à dominante pavillonnaire du bourg
- Ubb correspondant aux grandes dents creuses.
- Ubc correspondant au secteur de densification du centre-bourg
- Ubl1 correspondant aux campings accueillant tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative sauf parcs résidentiels de loisirs.
- Ubl2 correspondant au centre d'hébergement collectif des dunes.
- Ubl3 correspondant à la zone de loisirs du Préleran
- Ubl4 correspondant au seul camping situé en continuité de l'agglomération du bourg et pouvant accueillir un parc résidentiel de loisir

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Certains terrains peuvent être concernés par le périmètre de centralité commerciale et/ou le linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux, en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 18 des dispositions générales du présent code pour connaître les modalités d'application.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Uba, Ubb et Ubc :

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 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 et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages) avant la construction principale.

En secteur Ubl :

Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone et notamment :

- En tout secteur Ubl :
 - Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub 2,
- En secteur Ubl1:
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs
- En secteur Ubl3 :
 - les Habitations Légères de Loisirs
 - les Parcs Résidentiels de loisirs
 - le camping-caravaning

En secteurs Uba et Ubl2 :

Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, 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 et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

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

En secteurs Uba, Ubb et Ubc :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En secteurs Ubb :

- l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement du P.L.U, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

- En outre, la zone Ubb du Préleran devra comporter un minimum de 15 logements, dont 20% de logements sociaux, soit 3 équivalents logements ou 210m² de surface de plancher.

En secteurs Ubl1, Ubl2 et Ubl3 :

- les constructions à usage de « local de permanence », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

En secteur Ubl4 :

- les Parcs Résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

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.

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

Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marchepied...

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain 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 collectif 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.

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

Les aménagements prévus à l'avenir devront se conformer au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou de constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre d'aspect.

Pour les dépendances, lorsqu'elles sont réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et qu'elles sont ouvertes sur les voies et emprises publiques (présences d'une porte ou d'une fenêtre), elles peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

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

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

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,50m en cas de mur aveugle, et 1,90 mètres en cas de création de vue sur fonds voisins.

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

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

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uba, Ubb et Ubc

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

En secteurs Ubl1, Ubl2 et Ubl3

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Il n'est pas fixé de limites pour les équipements d'intérêt public.

En secteur Ubl4

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

En tous secteurs Ub

L'emprise au sol des dépendances ne peut excéder 20m².

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Uba	6,50 m	9,50m
Ubb	11,00 m	13,00 m
Ubc	11,00 m	13,00 m
Ubl1, Ubl2, Ubl3 et Ubl4	6,50 m	9,50 m

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

La hauteur maximale des équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3,50 m.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

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.

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.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans les cas suivants :

- Afin de se protéger des vues depuis l'espace public lorsque le jardin est exposé au sud. La hauteur admise est alors de 1.80m sur 50% du linéaire de clôture.
- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentours (haut mur de pierre...)
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 0,25 mètres
- Les murs avec une maçonnerie apparente non enduits.
- La brande de qualité médiocre
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses non ajourées en PVC
- Les grillages métalliques, sauf s'ils sont doublés d'une haie vive.

Dépendances :

Les dépendances seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale, ou avec des matériaux naturels de teinte naturelle ou foncée.

Les couvertures seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux de grande dimension.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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 150m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE 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 plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter des espaces communs récréatifs sauf conditions particulières (espaces publics récréatifs existants à proximité immédiate par exemple). Ils doivent constituer de véritables espaces publics favorisant la convivialité entre les habitants. Ces espaces communs récréatifs devront respecter les orientations d'aménagement quand elles existent. Ils devront tendre à occuper une position centrale dans l'opération d'aménagement, sauf s'ils intègrent des dispositifs de rétention pluviale justifiant un positionnement différent (au point bas du site par exemple). Ces espaces communs devront représenter un minimum de 10% de la surface de l'opération.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

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

Elles ne sont pas fixées.

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

Dans les opérations d'aménagement, la pose de fourreaux en attente en prévision de l'équipement en fibre optique est obligatoire.

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

La zone Us correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés de la commune, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE US.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article Us.2.

ARTICLE US.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitat, d'hébergement ou de services publics, à condition qu'elles soient situées à l'intérieur du périmètre bâti défini sur les planches du règlement graphique.
- L'extension des constructions existantes.
- Le changement de destination des bâtiments, sous réserve de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales, précisées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE US.3 : VOIRIE ET ACCÈS

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

2. Accès

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

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

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

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

ARTICLE US.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain 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 collectif 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.

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

Les aménagements prévus à l'avenir devront se conformer au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces dispositifs devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. D'une manière générale, l'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur un terrain. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (noues, fossés), le recours aux ouvrages de rétention est un bon moyen de limiter les débits vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Pour les annexes (autorisées à l'intérieur du périmètre bâti uniquement), lorsqu'elles sont réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et qu'elles sont ouvertes sur les voies et emprises publiques (présences d'une porte ou d'une fenêtre), elles peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

ARTICLE US.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,50m en cas de mur aveugle, et 1,90 mètres en cas de création de vue sur fonds voisins.

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

Pour les annexes (autorisées à l'intérieur du périmètre bâti uniquement), il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE US.9 : EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Les annexes (autorisées à l'intérieur du périmètre bâti uniquement) ne peuvent excéder 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE US.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Sommet de façade	Point le plus haut
6,50m	9,50m

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

La hauteur maximale des annexes (autorisées à l'intérieur du périmètre bâti uniquement) ne peut excéder 3,50m.

ARTICLE US.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS-PROTECTION PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

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.

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.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc.) doivent être respectés.

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

Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation des projets d'extension et de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

L'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois, et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.) doivent être respectés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans les cas suivants :

- Afin de se protéger des vues depuis l'espace public lorsqu'il est exposé au sud. La hauteur admise est alors de 1.80m sur 50% du linéaire.
- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentours (haut mur de pierre...)
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 0,25 mètres
- Les murs avec une maçonnerie apparente non enduits.
- La brande
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses non ajourées en PVC.
- Les grillages non doublés d'une haie vive

Annexes (autorisées à l'intérieur du périmètre bâti uniquement) :

Les dépendances seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale, ou avec des matériaux naturels de teinte naturelle ou foncée.

Les couvertures seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux de grande dimension.

ARTICLE US.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.

ARTICLE US.13 : RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE 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 plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

Elles ne sont pas fixées.

**ARTICLE US.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Envoyé en préfecture le 16/11/2023
Reçu en préfecture le 16/11/2023
Publié le
ID : 056-215601683-20231115-D6_09_2023-DE

Dans les opérations d'aménagement, la pose de fourreaux en attente en prévision de l'équipement en fibre optique est obligatoire.