

Commune de Kerlaz

Département du Finistère

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Pièce n°5

• Arrêté le : 12 juin 2014	• Approuvé le : 28 avril 2015
Modifié par délibération 09 octobre 2019	

Sommaire

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	8
<u>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ua</u>	8
<u>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ub</u>	12
<u>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ue</u>	16
<u>CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ui</u>	19
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u>	22
<u>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à LA ZONE 1AUh</u>	22
<u>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe</u>	26
<u>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE à LA ZONE 1AUi</u>	30
<u>CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE 2AUh</u>	34
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	36
<u>CHAPITRE UNIQUE - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE A</u>	36
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	41
<u>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE N</u>	41
<u>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ne</u>	47
<u>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Nm</u>	50
<u>ANNEXES</u>	52
<u>ANNEXE 1 – RISQUE SISMIQUE</u>	53
<u>ANNEXE 2 – BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION</u>	54

• TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

- Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3-1, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-14-1, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5 à 111-14](#), [R. 111-16 à R. 111-20](#) et [R. 111-22 à R. 111-24-2](#) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article [R. * 111-21](#) ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article [L. 313-1](#) du présent code.

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.

- **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 du 2 mai 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967 et ses décrets d'application,
 - 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° 2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi littoral » 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 des articles L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
 - les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme,
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal aux termes duquel « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».
- **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 en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2008 qui concernent les zones U et AU et portées en annexes du PLU.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 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 à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

Les zones agricoles dites « zones A »

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

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

- **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux 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.

- **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

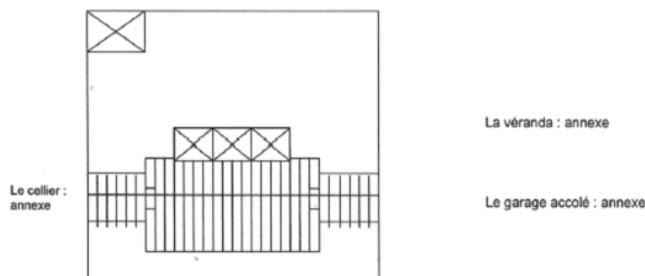
- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

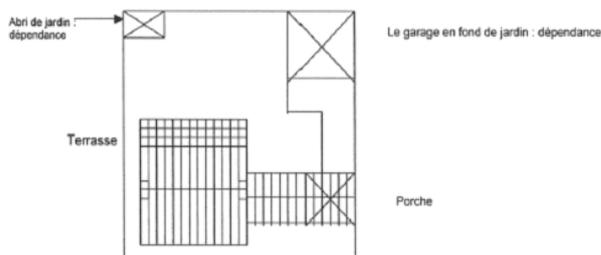
- Emprises publiques : aire de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- **Dépendance** : Sont considérés comme dépendances, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction, détachés de la construction et réalisés sur le même terrain. (ex : remises, abris de jardins, garages, celliers ...). Il ne peut s'agir ici de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.
- **Bâtiments annexes** : Constructions réalisées sur le même terrain que la construction principale et accolée à celle-ci.

Dépendances et annexes :

Annexe : construction accolée à la construction principale



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



ARTICLE 6 - DENSITE

I. Emprise au sol

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

I. Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du code de l'urbanisme)

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

ARTICLE 7- ELEMENTS DU PAYSAGE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5-III-2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17, R. 421-23 et R. 421-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- De constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, aux termes de laquelle « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00).
- L'article 1^{er} du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 14 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal ; résumé par « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles doit être transmise au préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

ARTICLE 10 - ESPACES BOISÉS

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du code forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle que soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 11 - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

En application de l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004 portant classement sonores des infrastructures de transports terrestres, la RD 7 est classée voie bruyante. L'arrêté préfectoral figure en annexe au présent PLU.

ARTICLE 12 - 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.

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 de la carte de submersion marine.

ARTICLE 13 - RISQUE SISMIQUE

La commune de Kerlaz se trouve classée en zone de sismicité « 2 » (faible) depuis le 1^{er} mai 2011. Depuis cette date, le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures d'importance III et IV en zone de sismicité « 2 ». Les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, modifiés par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classent désormais l'ensemble des communes du Finistère, dans le cadre de la nouvelle grille nationale de zonage sismique, en zone de sismicité « 2 » (faible).

ARTICLE 14 - ZONES HUMIDES

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zones humides sont soumis à procédure administrative (déclaration à partir d'une surface de 0,1ha, autorisation au-delà de 1 ha).

• TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

•

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ua

• CARACTERE DE LA ZONE

- **Extrait du rapport de présentation :**
- « La zone **Ua** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements essentiels, recouvre le cœur de l'agglomération et se caractérise par une urbanisation dense en ordre continu au milieu du bourg. »

• SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

• ARTICLE Ua2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

Les exhaussements et affouillements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

• SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

• ARTICLE Ua3 -Accès et voirie

I – 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.

II – 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.

- **ARTICLE Ua4 -Desserte par les réseaux.**

I - Alimentation en eau potable

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.

II – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Sinon, le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et en fonction des caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les possibilités d'infiltration à la parcelle seront privilégiées .Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

- **ARTICLE Ua5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

- **ARTICLE Ua6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et de l'emprise publique.

La construction en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'une clôture pleine de type mur, de hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;
- b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;
- c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, un recul inférieur, compris entre 0 et 5 m, pourra être admis.
- Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis.
- Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant.

- **ARTICLE Ua7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit sur au moins une des limites latérales soit à une distance de ces limites au moins égale à 2,5 mètres.

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

- **ARTICLE Ua8 –Implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Sans objet.

- **ARTICLE Ua9 –Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE Ua10 –Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

Lorsque que le terrain naturel est en pente, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

La hauteur maximale des constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **ARTICLE Ua11 –Aspect extérieur**

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

Les 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.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Sont interdites, les enseignes, pré enseigne et dispositif à caractère publicitaire ou promotionnel, détachés de l'immeuble où est implantée l'activité.

Clôtures

Les murs de pierre pré-existants doivent être conservés et entretenus.

Les clôtures implantées le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre en bordure des voies publiques. Des hauteurs différentes pourront être imposées pour des raisons techniques ou liées à la sécurité.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc réalisées avec des moyens de fortunes sont interdites.

- **ARTICLE Ua12 -Aires de stationnement**

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

- **ARTICLE Ua13 -Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

- **SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL**

- **ARTICLE Ua14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Sans objet.

- **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- **ARTICLE Ua15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE Ua16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ub

• CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone **Ub** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation récent, sous forme de lotissements en extension du bourg ancien et se caractérise par une urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu. »

• SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE Ub1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

• ARTICLE Ub2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

Les exhaussements et affouillements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

• SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

• ARTICLE Ub3 -Accès et voirie

I – 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.

II – 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.

- **ARTICLE Ub4 -Desserte par les réseaux.**

I - Alimentation en eau potable

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.

II – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Sinon, le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et en fonction des caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les possibilités d'infiltration à la parcelle seront privilégiées .Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

- **ARTICLE Ub5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

- **ARTICLE Ub6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres des voies et de l'emprise publique.

L'implantation au-delà d'un recul de 5 mètres pourra être autorisée :

- Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe

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

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt général (transformateurs par exemple) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;
- b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;
- c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

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

- **ARTICLE Ub7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit sur au moins une des limites latérales soit à une distance de ces limites au moins égale à 2,5 mètres.

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

- **ARTICLE Ub8 –Implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Sans objet.

- **ARTICLE Ub9 –Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE Ub10 –Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

Lorsque que le terrain naturel est en pente, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

La hauteur maximale des constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **ARTICLE Ub11 –Aspect extérieur**

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

Les 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.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

En agglomération sont interdites, les enseignes, pré enseigne et dispositif à caractère publicitaire ou promotionnel, détachés de l'immeuble où est implantée l'activité.

Clôtures

Les murs de pierre préexistants doivent être conservés et entretenus. Les clôtures implantées le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre en bordure des trottoirs. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,70 mètre en bordure des voies. Des hauteurs différentes pourront être imposées pour des raisons techniques ou liées à la sécurité.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

- **ARTICLE Ub12 -Aires de stationnement**

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

- **ARTICLE Ub13 -Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

- **SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL**

- **ARTICLE Ub14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Sans objet.

- **SECTION 4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- **ARTICLE Ub15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE Ub16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ue

• CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone **Ue** est destinée à l'accueil des équipements publics.

Elle comporte deux secteurs dédiés à l'accueil d'équipements publics où des prescriptions particulières s'appliquent :

- **Ue-1** permettant la réalisation d'équipements publics ;
- **Ue-2** n'autorisant que des aménagements pour les activités de loisirs et de sports. »

• SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• **ARTICLE Ue1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ue2,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- hébergements hôteliers,
- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les commerces,
- les activités d'artisanat,
- les activités d'industrie,
- les entrepôts.

En sous-secteur Ue-2 sont interdits :

- toute construction

• **ARTICLE Ue2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En secteur Ue-1 :

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Les installations classées soumises 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.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

En secteur Ue-2 :

- L'édification d'installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.

• SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

• ARTICLE Ue3 - Accès et voirie

I - 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.

II – Accès

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.

• ARTICLE Ue4 - Desserte par les réseaux.

I - Alimentation en eau potable

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.

II – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Sinon, le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et en fonction des caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les possibilités d'infiltration à la parcelle seront privilégiées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

• ARTICLE Ue5 - Superficie minimale des terrains constructibles

• Sans objet.

• ARTICLE Ue6 – 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) et emprises publiques.

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

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;

b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;

c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

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

- **ARTICLE Ue7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.

- **ARTICLE Ue8 –Implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Sans objet.

- **ARTICLE Ue9 –Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE Ue10 –Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

- **ARTICLE Ue11 –Aspect extérieur**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

En agglomération sont interdites, les enseignes, pré enseigne et dispositif à caractère publicitaire ou promotionnel, détachés de l'immeuble où est implantée l'activité.

- **ARTICLE Ue12 -Aires de stationnement**

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

- **ARTICLE Ue13 -Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

- **SECTION – 3 POSSIBILITE MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL**

- **ARTICLE Ue14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Sans objet.

- **SECTION - 4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- **ARTICLE Ue15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE Ue16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ui

• CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone **Ui** est destinée à l'accueil des activités artisanales et industrielles. »

• SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE Ui1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui2,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- hébergements hôteliers,
- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

• ARTICLE Ui2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition que celle-ci soit intégrée au bâtiment principal de l'activité.

Les installations classées soumises 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.

Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

• SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

• ARTICLE Ui3 -Accès et voirie

I - 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

II – Accès

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.

- **ARTICLE Ui4 -Desserte par les réseaux.**

I - Alimentation en eau potable

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.

II – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Sinon, le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et en fonction des caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les possibilités d'infiltration à la parcelle seront privilégiées .Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

- **ARTICLE Ui5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- Sans objet.

- **ARTICLE Ui6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions **doivent** être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;

b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;

c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

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

- **ARTICLE Ui7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.

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

- 10 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation.

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

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

- **ARTICLE Ui8 –Implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Sans objet.

- **ARTICLE Ui9 –Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE Ui10 –Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

Lorsque que le terrain naturel est en pente, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

- **ARTICLE Ui11 –Aspect extérieur**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- **ARTICLE Ui12 -Aires de stationnement**

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

- **ARTICLE Ui13 -Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

- **SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL**

- **ARTICLE Ui14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Sans objet.

- **SECTION 4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- **ARTICLE Ui15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE Ui16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

• TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

•

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à LA ZONE 1AUh

• CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone **1AUh** est une zone d'urbanisation future affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors de la réalisation d'un aménagement d'ensemble »

• SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE 1AUh1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

• ARTICLE 1AUh2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins correspondant à la zone.

Les constructions et installations devront être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation prévues sur le secteur.

• SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

• ARTICLE 1AUh3 -Accès et voirie

I – 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

II – 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.

- **ARTICLE 1AUh4 -Desserte par les réseaux.**

I - Alimentation en eau potable

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.

II – Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle seront privilégiées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les volumes consacrés à la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sont définis par les dispositions minimales suivantes : chaque lot constructible devra être équipé, sur son lot, soit d'un puits, soit d'une citerne ou d'un réservoir, pour stocker les eaux pluviales.

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

- **ARTICLE 1AUh5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- Sans objet.

- **ARTICLE 1AUh6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres des voies et de l'emprise publique.

L'implantation au-delà d'un recul de 5 mètres pourra être autorisée:

- Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe

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

- **ARTICLE 1AUh7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites latérales.

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.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas une ou plusieurs limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2,5 mètres.

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

- **ARTICLE 1AUh8 –Implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Sans objet.

- **ARTICLE 1AUh9 –Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE 1AUh10 –Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

Lorsque que le terrain naturel est en pente, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant pour des considérations topographiques, techniques, architecturales ou pour des constructions constituant équipement public et d'intérêt, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

- **ARTICLE 1AUh11 –Aspect extérieur**

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

Les 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.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Clôtures

Les murs de pierre pré-existants doivent être conservés et entretenus.

Les clôtures implantées le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les imitations de matériaux ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune architecture traditionnelle locale ;
- Les matériaux de couverture ondulés pour les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune.

- **ARTICLE 1AUh12 -Aires de stationnement**

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

- **ARTICLE 1AUh13 -Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- **SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL**

- **ARTICLE 1AUh14 -Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)**

Sans objet.

- **SECTION 4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- **ARTICLE 1AUh15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE 1AUh16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

• CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future affectée aux constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectif. Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. »

• SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE 1AUe1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions de toute nature à l'exception de celles qui sont liées au fonctionnement des constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectif prévues dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AUe2,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les activités d'artisanat,
- les activités d'industrie,
- les entrepôts.

• ARTICLE 1AUe2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Est autorisée la loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

• SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

• ARTICLE 1AUe3 -Accès et voirie

I – 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

II – 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.

- **ARTICLE 1AUe4 -Desserte par les réseaux.**

I - Alimentation en eau potable

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.

II – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Sinon, le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et en fonction des caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les possibilités d'infiltration à la parcelle seront privilégiées .Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

- **ARTICLE 1AUe5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- Sans objet.

- **ARTICLE 1AUe6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En bordure des voies publiques : Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres des voies et de l'emprise publique.

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

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;

b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;

c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

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

- **ARTICLE 1AUe7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2,5 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites latérales.

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 et dépendances peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles respectent la condition suivantes : surface de plancher inférieure à 30 m², hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres

- **ARTICLE 1AUe8 –Implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Sans objet.

- **ARTICLE 1AUe9 –Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE 1AUe10 –Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

Lorsque que le terrain naturel est en pente, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant pour des considérations topographiques, techniques, architecturales ou pour des constructions constituant équipement public et d'intérêt, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

- **ARTICLE 1AUe11 –Aspect extérieur**

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

Les 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.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

En agglomération sont interdites, les enseignes, pré enseigne et dispositif à caractère publicitaire ou promotionnel, détachés de l'immeuble où est implantée l'activité.

Clôtures

Les murs de pierre pré-existants doivent être conservés et entretenus.

Les clôtures implantées le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc réalisées avec des moyens de fortunes sont interdites.

- **ARTICLE 1AUe12 -Aires de stationnement**

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

- **ARTICLE 1AUe13 -Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- **SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL**

- **ARTICLE 1AUe14 -Coefficient d'occupation du Sol C.O.S.**

Sans objet.

- **SECTION 4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- **ARTICLE 1AUe15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE 1AUe16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE à LA ZONE 1AUi

• CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone **1AUi** est une zone d'urbanisation future affectée aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature. Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou sous forme d'un schéma d'ensemble. »

• SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE 1AUi1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AUi2,
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- les exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

• ARTICLE 1AUi2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins correspondant à la zone.

Est autorisée la loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas : 35 m²,

• SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

• ARTICLE 1AUi3 - Accès et voirie

I – 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

II – 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 accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

- **ARTICLE 1AUi4 - Desserte par les réseaux.**

I - Alimentation en eau potable

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.

II – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Sinon, le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et en fonction des caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les possibilités d'infiltration à la parcelle seront privilégiées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

- **ARTICLE 1AUi5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- Sans objet.

- **ARTICLE 1AUi6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;

b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;

c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

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

En bordure des autres voies : Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres des voies et de l'emprise publique.

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

- **ARTICLE 1AU7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.

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

- **ARTICLE 1AU8 –Implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Sans objet.

- **ARTICLE 1AU9 –Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE 1AU10 –Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

Lorsque que le terrain naturel est en pente, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant pour des considérations topographiques, techniques, architecturales ou pour des constructions constituant équipement public et d'intérêt, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

- **ARTICLE 1AU11 –Aspect extérieur**

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

Les 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.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

En agglomération sont interdites, les enseignes, pré enseigne et dispositif à caractère publicitaire ou promotionnel, détachés de l'immeuble où est implantée l'activité.

Clôtures

Les murs de pierre pré-existants doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures implantées le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc réalisées avec des moyens de fortunes sont interdites.

- **ARTICLE 1AU12 -Aires de stationnement**

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

- **ARTICLE 1AU13 -Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- **SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL**

- **ARTICLE 1AU14 -Coefficient d'occupation du Sol C.O.S.**

Sans objet.

- **SECTION 4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- **ARTICLE 1AU15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE 1AU16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE 2AUh

• CARACTERE de la ZONE 2AUh

Extrait du rapport de présentation :

« La zone **2AUh** est une zone d'urbanisation future affectée à de l'habitat. Cette zone comprends des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation, mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

• SECTION 1- NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE 2AUh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU2.

• ARTICLE 2AUh2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

• SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION des SOLS

• ARTICLE 2AUh3 - Accès et voirie

Sans objet.

• ARTICLE 2AUh4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

• ARTICLE 2AUh5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

• ARTICLE 2AUh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

• ARTICLE 2AUh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

• ARTICLE 2AUh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

• ARTICLE 2AUh9 - Emprise au sol

Sans objet.

• ARTICLE 2AUh10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

- **ARTICLE 2AUh11 - Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

- **ARTICLE 2AUh12 - Stationnement**

Sans objet.

- **ARTICLE 2AUh13 - Espaces libres et plantations**

Sans objet.

- **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- **ARTICLE 2AUh14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

- **SECTION 4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- **ARTICLE 2AUh15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE 2AUh16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

• TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

•

CHAPITRE UNIQUE - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE A

• CARACTERE de la ZONE A

« La zone **A** est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à la préservation et au développement des activités agricoles, sylvicoles ou extractives, et où sont admis des constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités. ».

La zone A comporte deux secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :

- **Ap** de protection de captage. Dans les périmètres de protection rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Keratry, un indice P est reporté au règlement graphique. Dans ces périmètres, les constructions et installations devront, en plus du règlement du présent PLU, respectées les dispositions du règlement afférant à la prise d'eau et défini par l'hydro géologue.
- **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE). »

• SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE A1 -Occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs,

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, 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 d'intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-III du code de l'urbanisme).

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article A2.

En secteur Azh :

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;

- tous travaux public ou privé susceptible 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

A l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

- **ARTICLE A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone A :

Les constructions et installations de services publics ou 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.

Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage
- avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

Toute construction ou installation liée et nécessaire à l'exploitation agricole, sylvicole ou du sous-sol,

Toute construction ou installation nécessaire à des services publics ou d'intérêt collectif,

Les exhaussements et affouillements du sol autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une occupation du sol,

La rénovation, l'adaptation et l'extension mesurée en continuité des constructions existantes à vocation d'habitat, sous réserve que les aménagements n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver les risques et les nuisances et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. La surface de plancher créée sera limitée à 30% de la surface de plancher existante, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 260m².

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et 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 à proximité de l'exploitation ou dans une partie urbanisée à proximité du siège d'exploitation

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.

Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés 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).

La réhabilitation de bâtiments agricoles existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification 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.

Le changements de destination de bâtiments existants identifiés par une étoile au document graphique sous réserve qu'ils respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

En secteur Ap :

Les installations et ouvrages inhérents au prélèvement d'eau, sous réserve de respecter les dispositions du règlement afférant à la prise d'eau et défini par l'hydro géologue.

En secteur Azh :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, que les projets sont motivés par un caractère d'intérêt général, justifiés par l'absence de solution alternative et assortis de mesures compensatoires.

- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

• SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

• ARTICLE A3 -Accès et voirie

Voirie

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

Accès

- Afin de limiter l'urbanisation en second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.
- 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.

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

• ARTICLE A4 -Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

II – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Sinon, le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et en fonction des caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les possibilités d'infiltration à la parcelle seront privilégiées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

- **ARTICLE A5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

- **ARTICLE A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;

b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;

c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

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

En bordure des autres voies : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et de l'emprise publique.

En sus et nonobstant les dispositions ci-dessus du présent article, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'applique (Voie concernée : RD :7).

- **ARTICLE A7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2,50m.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- **ARTICLE A8 -Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

- **ARTICLE A9 -Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE A10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

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

- **ARTICLE A11-Aspect extérieur 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 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. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. En agglomération sont interdites, les enseignes, pré enseigne et dispositif à caractère publicitaire ou promotionnel, détachés de l'immeuble où est implantée l'activité.

Parements extérieurs :

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Clôtures :

La conservation des talus existants et les arbres de haute tige pourra être imposée. L'abattage d'arbres de haute tige et la destruction de talus ne pourront être admis qu'en cas d'impossibilité technique de conservation ; dans ce cas, les clôtures devront impérativement être constituées de végétaux d'essence locale en mélange.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées est limitée à 2 mètres.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

- **ARTICLE A13-Espaces libres et plantations espaces boisés classés**

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. Afin que les espaces libres soient aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le bâti environnant.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL**

- **ARTICLE A14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Sans objet.

- **SECTION 4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- **ARTICLE A15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE A16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

• TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

•

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE N

• CARACTERE de la ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« La zone **N** constitue un espace naturel qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages ou du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible en règle générale.

Elle comporte les secteurs :

- **Na** de protection des milieux naturels
- **Nb** dédié à la protection du cône de vue d'intérêt sur l'église
- **Nc** correspondant au périmètre d'exploitation de la carrière et de l'installation de stockage de déchets du Merdy
- **Nh** secteur délimitant des ensembles bâtis à dominante résidentielle.
- **Np** de protection de captage. Dans les périmètres de protection rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Keratry, un indice P est reporté au règlement graphique. Dans ces périmètres, les constructions et installations devront, en plus du règlement du présent PLU, respectées les dispositions du règlement afférant à la prise d'eau et défini par l'hydro géologue.
- **Ns** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), 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 (espaces remarquables).
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ».

• SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N2 y compris :

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).

• ARTICLE N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

- 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.

- La rénovation, l'adaptation et l'extension mesurée en continuité des constructions existantes à vocation d'habitat, sous réserve que les aménagements n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver les risques et les nuisances et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. La surface de plancher créée sera limitée à 30% de la surface de plancher existante, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 260m².
- les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance, le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux ;
- les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques ;
- les terrassements, exhaussements et aménagements liés à la réalisation de réserves d'eau et d'aménagement de plans d'eau ;
- les reconstructions, sur la même propriété, des bâtiments après sinistre ou après expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

En secteur Nb :

- Les aménagements et installations à condition de ne pas masquer ou de réduire les perspectives vers et depuis l'église. Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue de l'église.

En secteur Nc, sous réserve des dispositions spécifiques à l'exploitation des installations de stockage de déchets inertes et/ou de déchets non dangereux non inertes notamment les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- les installations de stockage de déchets inertes et/ou de déchets non dangereux non inertes
- toute construction ou installation liée et nécessaire à l'exploitation du sous-sol,
- les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés 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).

En secteur Nh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage :

- Seules sont autorisées la rénovation, l'adaptation et l'extension mesurée en continuité des constructions existantes à vocation d'habitat, sous réserve que les aménagements n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver les risques et les nuisances et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. La surface de plancher créée sera limitée à 30% de la surface de plancher existante, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 260m².

En secteur Np :

Les installations et ouvrages inhérents au prélèvement d'eau, sous réserve de respecter les dispositions du règlement afférant à la prise d'eau et défini par l'hydro géologue.

En secteur Ns :

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

- Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant

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 adaptée à l'état des lieux.

En secteur Nzh :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, que les projets sont motivés par un caractère d'intérêt général, justifiés par l'absence de solution alternative et assortis de mesures compensatoires.
- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

• SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION des SOLS

• ARTICLE N3 -Accès et voirie

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès direct à une voie publique ou privée.

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

• ARTICLE N4 -Desserte par les réseaux

Assainissement

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

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

• ARTICLE N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

- **ARTICLES N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;
- b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;
- c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

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

En bordure des autres voies : Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 5 mètres des voies et de l'emprise publique. 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 et dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

- **ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2,5 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- **ARTICLE N8 -Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

- **ARTICLE N9 -Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE N10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

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

- **ARTICLE N11-Aspect extérieur 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 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.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Orientation

Dans les secteurs en pente, les façades des constructions seront parallèles aux courbes de niveau.

Parements extérieurs :

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Clôtures :

La conservation des talus existants et les arbres de haute tige pourra être imposée. L'abattage d'arbres de haute tige et la destruction de talus ne pourront être admis qu'en cas d'impossibilité technique de conservation ; dans ce cas, les clôtures devront impérativement être constituées de végétaux d'essence locale en mélange.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées est limitée à 2 mètres.

- **ARTICLE N12 -Aire de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

- **ARTICLE N13-Espaces libres et plantations espaces boisés classés**

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. Afin que les espaces libres soient aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le bâti environnant.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL

- **ARTICLE N14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- **ARTICLE N15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE N16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Ne

• CARACTERE de la ZONE Ne

Extrait du rapport de présentation :

« La zone **Ne** constitue un espace occupé par des formes d'accueil collectives qu'il convient de prendre en compte et dans le respect de la qualité des paysages ou du caractère des éléments naturels qui la composent. »

• SECTION -1 NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE Ne1 –Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article Ne2

• ARTICLE Ne2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisés :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site, l'extension, la transformation de constructions existantes et les constructions à usage d'accueil collectif ainsi que leurs dépendances ou annexes.

• SECTION - 2 CONDITIONS d'OCCUPATION des SOLS

• ARTICLE Ne3 -Accès et voirie

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès direct à une voie publique ou privée.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

• ARTICLE Ne4 -Desserte par les réseaux

Assainissement

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

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

- **ARTICLES Ne5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

- **ARTICLES Ne6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;

b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;

c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

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

En bordure des autres voies : Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 5 mètres des voies et de l'emprise publique. 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 et dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

- **ARTICLE Ne7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2,50 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- **ARTICLE Ne8 -Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

- **ARTICLE Ne9 -Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE Ne10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

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

- **ARTICLE Ne11 -Aspect extérieur 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 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.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Parements extérieurs :

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Clôtures :

La conservation des talus existants et les arbres de haute tige pourra être imposée. L'abattage d'arbres de haute tige et la destruction de talus ne pourront être admis qu'en cas d'impossibilité technique de conservation; dans ce cas, les clôtures devront impérativement être constituées de végétaux d'essence locale en mélange.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées est limitée à 2 mètres.

- **ARTICLE Ne12 -Aire de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

- **ARTICLE Ne13-Espaces libres et plantations espaces boisés classés**

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. Afin que les espaces libres soient aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le bâti environnant.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION - 3 - POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL

- **ARTICLE Ne14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Sans objet.

SECTION - 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- **ARTICLE Ne15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE Ne16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Nm

• CARACTERE de la ZONE Nm

Extrait du rapport de présentation :

« La zone **Nm** constitue un espace naturel couvert par le domaine public maritime. Il couvre l'espace maritime jusqu'à la limite territoriale en mer de la commune (12 miles). »

• SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

• ARTICLE Nm1 –Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article Nm2

• ARTICLE Nm2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation appropriée :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités de pêche et cultures marines ou lacustres, et conchylicoles, ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher et dont la localisation dans ces espaces ou milieux ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, prises d'eau, émissaire en mer de station d'épuration, réseaux divers ...) dont la localisation à proximité de la mer est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 Mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.
- les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1 110 du 22 Octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures lourdes.
- les aménagements et équipements légers d'intérêts balnéaires, nautiques et de loisirs.
- les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- les aménagements qui par leur nature ou leur très faible dimension demeurent compatibles avec les usages normaux du D.P.M.

• SECTION 2 CONDITIONS d'OCCUPATION des SOLS

• ARTICLE Nm3 -Accès et voirie

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès direct à une voie publique ou privée.

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

- **ARTICLE Nm4 -Desserte par les réseaux**

Sans objet.

- **ARTICLES Nm5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

- **ARTICLES Nm6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées **peuvent** être implantées à la limite d'emprise des voies.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;

b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;

c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

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

- **ARTICLE Nm7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90m.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- **ARTICLE Nm8 -Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

- **ARTICLE Nm9 -Emprise au sol**

Sans objet.

- **ARTICLE Nm10 – Hauteur des constructions**

Non réglementé

- **ARTICLE Nm11-Aspect extérieur 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 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 ou aux paysages.

- **ARTICLE Nm12 -Aire de stationnement**

Sans objet.

- **ARTICLE Nm13-Espaces libres et plantations espaces boisés classés**

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL

- **ARTICLE Nm14 -Coefficient d'occupation du Sol**

Sans objet.

SECTION 4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- **ARTICLE Nm15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

- **ARTICLE Nm16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

• ANNEXES

•

ANNEXE 1 – RISQUE SISMIQUE

ANNEXE 2 – BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION