

Département du Morbihan  
Commune de Campénéac

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'Approbation

Règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération  
du maire du 09.09.2010

Le Maire  
U757

P.L.U.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration POS			Le 07 juillet 1993
Révision 1 / Elaboration PLU	Le 29 Novembre 2002	Le 01 décembre 2005	Le 12 octobre 2006
Modification n°1			Le 10 avril 2008
Révision simplifiée n°1			Le 9 septembre 2010
Modification n°2			Le 9 septembre 2010



## Sommaire

<b>Titre 1 : Dispositions générales.....</b>	<b>3</b>
Article 1 – Champ d’application territorial du plan .....	4
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols.....	4
Article 3 – Division du territoire en zones .....	4
Article 4 – Adaptations mineures.....	5
Article 5 – Définitions .....	5
Article 6 – Densité.....	6
Article 7 – Installations et travaux divers .....	6
Article 8 – Ouvrages spécifiques.....	6
Article 9 – Vestiges archéologiques .....	7
Article 10 – Espaces boisés .....	7
<b>Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....</b>	<b>8</b>
Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua .....	10
Chapitre II. Règles applicables au secteur Ub .....	15
Chapitre III. Règles applicables au secteur UL .....	20
Chapitre IV. Règles applicables au secteur Ui.....	24
Chapitre V. Règles applicables au secteur Uia .....	29
<b>Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>33</b>
Chapitre I. Règles applicables aux secteurs 1AUa .....	35
Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AUi.....	41
Chapitre III. Règles applicables aux secteurs 2AU et 2AUi .....	46
<b>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>48</b>
<b>Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>57</b>
Chapitre I. Règles applicables au secteur Na .....	59
Chapitre II. Règles applicables au secteur Nr .....	66
Chapitre III. Règles applicables au secteur Nh .....	71
Chapitre IV. Règles applicables au secteur NL .....	76
Chapitre V. Règles applicables au secteur Nm.....	81
<b>Titre 6 : Annexes .....</b>	<b>83</b>
Annexe 1 : Liste des emplacements réservés .....	84
Annexe 2 : Règles relatives au calcul des places de stationnement.....	85

## **Titre 1 : Dispositions générales**

## **Article 1 – Champ d'application territorial du plan**

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

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

1°- 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 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles L. 111-1-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

2°- Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1993 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi *Barnier*) 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 règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme.

## **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, les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1.

### **1°) Les zones urbaines dites « zones U »**

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

### **2°) Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### **3°) Les zones agricoles dites « zones A »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **4°) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

### **Article 4 – Adaptations mineures**

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

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

### **Article 5 – Définitions**

#### ***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, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

#### ***Voies et emprises publiques***

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Les chemins d'exploitation et chemins piétonniers non ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme ; ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent aux constructions et installations à implanter le long de ces "voies".

Les emprises publiques sont constituées par les places, aires de stationnement... ouverts au public.

Lorsqu'un emplacement est réservé pour l'élargissement ou la création d'une voie ou d'une emprise publique, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des bâtiments.

#### ***Dépendances et annexes***

Les **annexes** sont des constructions accolées à la construction principale.

Les **dépendances** sont des constructions détachées de la construction principale.

Ne peuvent être considérées comme **abris de jardin** que des dépendances de moins 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont l'usage exclusif est le stockage de matériel.

***Construction à usage d'activités économiques***

Sont considérés comme constructions à usage d'activités économiques tous les bâtiments destinés à la production, la vente et le stockage des entreprises commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires.

**Article 6 – Densité*****Emprise au sol***

L'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes les parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain intéressé par le projet de construction.

***Coefficient d'occupation des sols***

Conformément aux articles L. 123-1-13 et R. 123-10 du Code de l'urbanisme, c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

***Bâtiments sinistrés***

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été édifié régulièrement. Dans les zones à risque, la reconstruction est interdite si le risque est à l'origine du sinistre.

**Article 7 – Installations et travaux divers**

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (*Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés (voir circulaire du 06/09/05).*) ;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ;  
les garages collectifs de caravanes ;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Article 8 – Ouvrages spécifiques**

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'intérêt public (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêt de transports collectif...),
- certains ouvrages exceptionnels dans la mesure où ils ne sont pas interdits par l'article 1 du règlement de chaque secteur (édifices religieux, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...).

## Article 9 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »* (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Service Régional de l'Archéologie  
6 rue du Chapitre  
CS 24405  
35044 RENNES CEDEX

- Décret n°2004-49 du 3 janvier 2004. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §: « 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Les articles L. 521-1 et suivants du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

## Article 10 – Espaces boisés

Le classement en espace boisé classé d'un terrain 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 prévues aux articles L. 311-1 et suivants du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale. En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire ou de l'autorisation de lotir.

## **Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine**

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

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- Le **secteur Ua** correspond au centre ancien, densément bâti.
- Le **secteur Ub** recouvre les zones périphériques d'habitat, le plus souvent pavillonnaire, ainsi que les villages pouvant accueillir de nouvelles constructions.
- Le **secteur Ui** est destiné à l'accueil des équipements publics et des installations sportives de loisirs.
- Le **secteur Uj** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles applicables aux secteurs Ua sont présentées dans le chapitre I.

Les règles applicables aux secteurs Ub sont présentées dans le chapitre II.

Les règles applicables aux secteurs Ui sont présentées dans le chapitre III.

Les règles applicables aux secteurs Uj sont présentées dans le chapitre IV.

## Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua

Le secteur Ua est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques et dans l'ensemble du secteur Ua.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c à l'exception de ceux indiqués à l'article Ua2 ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés :

- à la réalisation de travaux et opérations autorisés dans la zone,
- à la réalisation de piscines,
- à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

**Article Ua 3 - Voiries et accès*****Voirie***

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

***Accès***

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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

**Article Ua 4 - Desserte par les réseaux*****Alimentation en eau :***

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

***Électricité et téléphone :***

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

***Assainissement :*****a) Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

**b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

#### **Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation avec un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe, sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment ou pour des raisons d'architecture.

#### **Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales peuvent s'implanter en limites séparatives. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes (autres que les abris de jardins) doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale ~~à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure~~ à 3 m.

En cas de présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction peut être implantée en limite de ce fossé.

Les constructions principales peuvent s'implanter en limites séparatives. Lorsqu'ils ne jouxtent pas les limites séparatives, les abris de jardins doivent être implantés à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.

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

Sans objet

#### **Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

#### **Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **11 m au faitage** et **6 m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **6 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

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

### **Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés.

### **Clôtures**

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

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

### **Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

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

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places

supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

### **Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

### **Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## Chapitre II. Règles applicables au secteur Ub

Le **secteur Ub** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c à l'exception de ceux indiqués à l'article Ub2 ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés :

- à la réalisation de travaux et opérations autorisés dans la zone,
- à la réalisation de piscines,

- à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

Les activités commerciales et artisanales (ainsi que les entrepôts commerciaux) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

### **Article Ub 3 - Voiries et accès**

#### ***Voirie***

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

#### ***Accès***

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Hors agglomération, aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...), ne peut prendre accès le long des routes départementales sans accord du service gestionnaire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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 ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

### **Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***Alimentation en eau :***

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

#### ***Électricité et téléphone :***

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Assainissement :****a) Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

**b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe des routes départementale n<sup>os</sup> 134, 141, 312 et 724.

Toutefois, l'implantation avec un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe, sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment ou pour des raisons d'architecture.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Les dépendances détachées de la construction principale existante, doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

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

Les constructions principales peuvent s'implanter en limites séparatives. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes (autres que les abris de jardins) doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale ~~à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure~~ à 3 m.

En cas de présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction peut être implantée en limite de ce fossé.

Les constructions principales peuvent s'implanter en limites séparatives. Lorsqu'ils ne jouxtent pas les limites séparatives, les abris de jardins doivent être implantés à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.

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

Sans objet

### **Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

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

L'emprise au sol des autres constructions est fixée comme suit :

- Constructions à usage d'activités économiques : 60%
- Autres constructions : 40%

En cas de lotissement ou de permis groupé, l'emprise maximale sera calculée pour chacun des lots

### **Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **11 m au faîtage et 6 m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **6 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

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

### **Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés.

#### ***Clôtures***

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

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales d'une hauteur maximale de 1,50 m qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

### **Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

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

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons... ) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

### **Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## Chapitre III. Règles applicables au secteur U1

Le **secteur U1** est destiné à l'accueil des installations sportives existantes et des constructions ou installations réalisées dans un but d'intérêt général : équipements liés aux sports et loisirs et équipements publics en général.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article U1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations de toute nature sont interdites sauf :

- les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction,
- les constructions destinées au fonctionnement des installations sportives existantes ou projetées sur la zone,
- les équipements collectifs de sports et loisirs,
- les équipements et installations publics ou d'intérêt public ou collectif, notamment les établissements scolaires, les structures d'accueil des personnes âgées...

### Article U1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone sont autorisées à condition :

- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage de loisirs ou d'intérêt public auxquelles elles se rattachent,
- que la surface hors œuvre nette soit inférieure à 170 m<sup>2</sup>.

Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés :

- à la réalisation de travaux et opérations autorisés dans la zone,
- à la réalisation de piscines,
- à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

### Article U1 3 - Voiries et accès

#### *Voirie*

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Hors agglomération, aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...), ne peut prendre accès le long des routes départementales sans accord du service gestionnaire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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 ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

## **Article U1 4 - Desserte par les réseaux**

### ***Alimentation en eau :***

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

### ***Électricité et téléphone :***

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### ***Assainissement :***

#### **a) Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 U1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

#### **Article U1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe des routes départementales n<sup>os</sup> 134, 141, 312 et 724.

Toutefois, l'implantation avec un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe, sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment ou pour des raisons d'architecture.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Les annexes et dépendances autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

#### **Article U1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

En cas de présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction peut être implantée en limite de ce fossé.

#### **Article U1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

#### **Article U1 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

#### **Article U1 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

**Article U1 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions devront présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

**Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,50 m, pouvant être doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

**Article U1 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

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

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

**Article U1 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les 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 plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

**Article U1 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## Chapitre IV. Règles applicables au secteur Ui

Le secteur Ui est destiné aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toutes natures et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

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

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone sont autorisées dans la limite d'un logement par entreprise à condition :

- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
- que la surface hors œuvre nette soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

L'implantation d'installations classées soumises à autorisation est permise 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 affouillements ou exhaussements s'ils sont liés :

- à la réalisation de travaux et opérations autorisés dans la zone,
- à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

**Article Ui 3 - Voiries et accès*****Voirie***

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

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

***Accès***

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

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

**Article Ui 4 - Desserte par les réseaux*****Alimentation en eau :***

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

***Électricité et téléphone :***

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

***Assainissement :*****a) Eaux usées**

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises

dans le cas où le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation ainsi que les dépôts visés au paragraphe b de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.
- Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe des routes départementale n<sup>os</sup> 134, 141, 312 et 724.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages... ) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur et fixée comme suit :

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

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

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

Sans objet

**Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions**

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet. Dans les lotissements ou en cas de permis groupés, l'emprise au sol maximale de chaque lot devra respecter ce taux.

**Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité n'est pas limitée.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.

Les enseignes publicitaires doivent se conformer aux dispositions d'un cahier des charges s'il existe établi pour l'ensemble du secteur.

**Clôtures**

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

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

**Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

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

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les 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 plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

#### **Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## Chapitre V. Règles applicables au secteur Uia

Le secteur Uia est destiné aux activités professionnelles, commerciales et artisanales, situées à l'écart de l'agglomération de Campénéac.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 421-1 et R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article Uia 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions qui ne sont pas liées aux activités professionnelles, commerciales et artisanales, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article Nai 2,
- les constructions à usage d'habitation,
- L'implantation d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs ;
- tout exhaussement ou affouillement du sol, même non soumis aux dispositions de l'article R. 421-2, autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol visées à l'article Nai 2,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

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

Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone N (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.

### **Article Uia 3 - Voiries et accès**

#### *Voirie*

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4,00 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

#### *Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

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

### **Article Uia 4 - Desserte par les réseaux**

#### *Alimentation en eau :*

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

#### *Électricité et téléphone :*

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

*Assainissement :*Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 Uia 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

**Article Uia 7 - 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 la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer la préservation d'une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

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

Sans objet

**Article Uia 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 1500 m<sup>2</sup>.

**Article Uia 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité n'est pas limitée.

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée.

Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions devront présenter des volumes simples.

*Clôtures*

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

**Article Uia 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Article Uia 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

### **Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les **secteurs 1AUa** sont destinés à l'extension des agglomérations sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. Ils sont desservis à leur périphérie par des voies publiques et des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme. Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement présentées dans le présent PLU.

Les **secteurs 2AU** (à vocation d'habitat) et **2AUi** (à vocation d'activités économiques) sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU.

Dans l'état actuel du PLU, ils sont inconstructibles.

Les règles applicables au secteur 1AUa sont présentées dans le chapitre I ; celles des secteurs 2AU et 2AUi dans le chapitre II.

## Chapitre I. Règles applicables aux secteurs 1AUa

Les **secteurs 1AUa** sont destinés à l'extension des agglomérations sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Leur aménagement devra s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...), en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement présentées dans le présent PLU, lorsqu'elles existent,

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètre de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c à l'exception de ceux indiqués à l'article 1AUa2 ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les permis de construire isolés en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...), sauf cas prévus à l'article 1AUa2.

**Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné.
- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des activités à nuisances sont autorisées sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné.
- Le changement de destination, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes (telles que abris de jardin, garages...) sont permises sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés :
  - à la réalisation de travaux et opérations autorisés dans la zone,
  - à la réalisation de piscines,
  - à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.
- Les activités commerciales et artisanales (ainsi que les entrepôts commerciaux) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> et qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent du secteur.

**Article 1AUa 3 - Voiries et accès*****Voirie***

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

***Accès***

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Hors agglomération, aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...), ne peut prendre accès le long des routes départementales sans accord du service gestionnaire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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 ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

#### **Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux**

##### ***Alimentation en eau :***

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

##### ***Électricité et téléphone :***

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

##### ***Assainissement :***

###### **a) Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

###### **b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 1AUa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

#### **Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe des routes départementales n<sup>os</sup> 134, 141, 312 et 724.

Toutefois, l'implantation avec un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe, sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment ou pour des raisons d'architecture.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Les annexes et dépendances autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

### **Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

En cas de présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction peut être implantée en limite de ce fossé.

### **Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions**

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

L'emprise au sol des autres constructions est fixée comme suit :

- Constructions à usage d'activités économiques : 60%
- Autres constructions : 40%

En cas de lotissement ou de permis groupé, l'emprise maximale sera calculée pour chacun des lots

### **Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **11 m au faîtage et 6 m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **6 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

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

### **Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés.

### **Clôtures**

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

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales d'une hauteur maximale de 1,50 m qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

### **Article 1AUa 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

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

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons... ) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

**Article 1AUa 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AUi

Les secteurs 1AUi sont destinés à l'aménagement de zones d'activités économiques sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ayant vocation à accueillir des activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toutes natures et des installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Leur aménagement devra s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...), en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement présentées dans le présent PLU, lorsqu'elles existent,

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUi 2,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.
- les permis de construire isolés en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...), sauf cas prévus à l'article 1AUi 2.

### Article 1AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone sont autorisées dans la limite d'un logement par entreprise à condition :

- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
- que la surface hors œuvre nette soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

L'implantation d'installations classées soumises à autorisation est permise 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 affouillements ou exhaussements s'ils sont liés :

- à la réalisation de travaux et opérations autorisés dans la zone,
- à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

### **Article 1AUi 3 - Voiries et accès**

#### ***Voirie***

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

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

#### ***Accès***

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

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

### **Article 1AUi 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***Alimentation en eau :***

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

#### ***Électricité et téléphone :***

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

**Assainissement :****a) Eaux usées**

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

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

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

**b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 1AUi 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

**Article 1AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation ainsi que les dépôts visés au paragraphe b de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.
- Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

Les constructions et installations devront respecter un recul de 50 m par rapport à l'axe de la RN 24. Les dépôts ainsi que les aires de stationnement sont interdits dans les marges de recul.

Les bâtiments devront être implantés dans une bande de 15 m au droit de la voie de desserte interne.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe des routes départementales n<sup>os</sup> 134, 141, 312 et 724.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages... ) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

**Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,

- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

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

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 5 m.

### **Article 1AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **Article 1AUi 9 - Emprise au sol des constructions**

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet. Dans les lotissements ou en cas de permis groupés, l'emprise au sol maximale de chaque lot devra respecter ce taux.

### **Article 1AUi 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité n'est pas limitée.

### **Article 1AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.

La couleur des bâtiments sera de ton pierre, gris, beige clair ou vert pâle, les bâtiments étant de couleur uniforme pour chaque volume.

Seuls pourront être de couleurs vives les menuiseries extérieures et les éléments accessoires les accompagnant.

La couleur des toitures à pentes sera de couleur identique à celle des façades.

Les enseignes publicitaires doivent se conformer aux dispositions d'un cahier des charges s'il existe établi pour l'ensemble du secteur.

### **Clôtures**

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

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

**Article 1AUi 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

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

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les 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 plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

**Article 1AUi 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

### **Chapitre III. Règles applicables aux secteurs 2AU et 2AUi**

Il s'agit de zones naturelles équipées ou non, destinées à être aménagées dans des conditions soumises à l'agrément de la commune. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU :

- Les **secteurs 2AU** sont destinés à une urbanisation à moyen ou long terme à usage d'habitat.
- Les **secteurs 2AUi** sont destinés à une urbanisation à moyen ou long terme de secteurs d'activités économiques.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal. Cette ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification du PLU. Dans l'état actuel du PLU, ils sont inconstructibles.

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU et 2AUi, sauf dans les cas prévus à l'article 2AU 2.

#### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique, un concessionnaire de réseaux ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc...),
- le cas échéant, la construction de bâtiments, clôtures et installations liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages et des habitations,
- les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie et qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent futur du secteur.

#### **Article 2AU 3 - Voiries et accès**

Sans objet

**Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

Sans objet

**Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

**Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

**Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

**Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Sans objet

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

Sans objet

**Article 2AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Sans objet

**Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est nul dans les secteurs 2AU et 2AUi.

## **Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole**

## Chapitre I. Règles applicables aux secteurs A

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

Elle comprend un secteur Ab où sont interdites les constructions de nouveaux bâtiments d'élevage.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètre de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations non liées et nécessaires à l'exploitation des terres agricoles ainsi qu'aux services publics ou équipements d'intérêt collectif sont interdites en zone A sauf application de l'article A2.
- Les exhaussements et affouillements non liés à l'activité agricole ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les changements de destination non liés à une exploitation agricole.

De plus, en **secteur Ab**, sont interdites les installations ainsi que l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental).

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

Dans l'ensemble de la zone A :

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

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

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

- Les abris de jardins d'une emprise au sol n'excédant pas 20m<sup>2</sup> sous réserve de se situer dans un périmètre de 20m par rapport à l'habitation principale à laquelle elle est rattachée
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.
- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant 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 hors œuvre brute ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole (création de gîtes ruraux, de locaux de vente à la ferme...) avec ou sans changements de destination sont admis à condition que l'agriculture reste l'activité principale de l'exploitation.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique (notamment les équipements liés à la production d'énergie renouvelable) sont admis sous réserve d'une bonne prise en compte du paysage.
- L'extension limitée des habitations existantes à la triple condition suivante :
  - que les extensions ne dépassent pas 30% de la surface au sol existant à la date d'approbation du premier document d'urbanisme dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum,
  - que les extensions soit réalisées en continuité avec le bâtiments existant,
  - qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone A (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.

De plus, en **secteur Ab**, l'extension des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur n'est autorisée que dans le cadre d'une mise aux normes.

### **Article A 3 - Voiries et accès**

#### ***Voirie***

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles. En effet, pour ces activités, les nouveaux accès sur les routes départementales pourront être autorisés sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de l'infrastructure routière.

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

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

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

**Article A 4 - Desserte par les réseaux*****Alimentation en eau :***

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

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

***Assainissement :*****a) Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que

le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, doivent respecter la marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la RN 24 et de ses bretelles d'accès.

Le long des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Pour tenir compte des constructions déjà existantes dans l'emprise des marges de recul, il sera permis de créer une extension ou de construire une annexe à la construction dans la marge de recul à condition respecter au moins le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

### **Article A 7 - 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 la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

En outre, les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 100 mètres par rapport aux limites des zones U et AU.

La réutilisation des bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites des autres zones sans pouvoir être inférieure à celle indiquée par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation sur les établissements classés.

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

Sans objet

**Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

**Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à :

- 11 m au faîtage et 6 m à l'égout de toiture pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- 6 m à l'acrotère pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

La hauteur des bâtiments à usage de production agricole ou de stockage n'est pas limitée.

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés.

**Clôtures**

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

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures autour des bâtiments doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-

même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

### **Article A 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

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

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m,
- soit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

### **Article A 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

### **Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## Chapitre II. Règles applicables aux secteurs Azh

Les secteurs Azh délimitent les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.

### ARTICLE Azh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nzh 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

### ARTICLE Azh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Nzh (SAGE Vilaine) sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- I- les travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

### Article Azh 3 - Voiries et accès

Sans objet

### Article Azh 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

### Article Azh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Sans objet

### Article Azh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

**Article Azh 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

**Article Azh10 - Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

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

Sans objet

**Article Azh 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet

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

Sans objet

**Article Azh 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles**

Les zones N sont des zones naturelles 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.

Cette zone est divisée en cinq secteurs :

- Le **secteur Na** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.
- Le **secteur Nr** correspond aux hameaux ou parties de hameaux à préserver en raison de leur qualité architecturale et paysagère ou de leur valeur patrimoniale. Sur ce secteur, sont autorisés l'extension limitée du bâti existant ainsi que le changement de destination des bâtiments traditionnels.
- Le **secteur Nh** correspond aux secteurs de hameaux constructibles ayant une capacité d'accueil limitée.
- Le **secteur NI** correspond aux zones naturelles à vocation de sport ou de loisirs.
- Le **secteur Nm** correspond à la partie naturelle du camp militaire de Saint-Cyr-Coëtquidan.

Les règles applicables au secteur Na sont présentées dans le chapitre I.

Les règles applicables au secteur Nr sont présentées dans le chapitre II.

Les règles applicables au secteur Nh sont présentées dans le chapitre III.

Les règles applicables au secteur NI sont présentées dans le chapitre IV.

Les règles applicables au secteur Nm sont présentées dans le chapitre V.

## Chapitre I. Règles applicables au secteur Na

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètre de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article Na 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N 2,
- l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage), ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- tout exhaussement ou affouillement du sol, même non soumis aux dispositions de l'article R. 442-2, autres ceux liés aux occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2,
- le changement de destination des bâtiments agricoles,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

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

- Le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de se situer en dehors du périmètre de protection sanitaire des bâtiments d'élevage.
- L'extension des constructions existantes est admise à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle et qu'elle n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du premier document d'urbanisme et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes autres que les abris de jardin, (garages.....) peuvent être détachées de la construction principale existante aux deux conditions suivantes :
  - d'une part, leur emprise au sol reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - d'autre part, elles doivent être édifiées sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant îlot de propriété.
- Les abris de jardin sont autorisés, aux deux conditions suivantes :
  - D'une part, l'emprise au sol total des annexes reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus, et celle de l'abri de jardin ne doit pas être supérieure à 20m<sup>2</sup>

- D'autre part, elles doivent être édifiées sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant îlot de propriété, ou à défaut, à moins de 20m de l'habitation principale à laquelle elle est rattachée  
Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone N (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.

### **Article Na 3 - Voiries et accès**

#### ***Voirie***

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

#### ***Accès***

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

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

**Article Na 4 - Desserte par les réseaux*****Alimentation en eau :***

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

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

***Électricité et téléphone :***

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

***Assainissement :*****a) Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

**b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 Na 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la RN 24 et de ses bretelles d'accès.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe des routes départementale n<sup>os</sup> 134, 141, 312 et 724.

Les annexes et dépendances autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie. Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

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

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

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée. À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer le libre écoulement des eaux.

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

Sans objet

### **Article Na 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

### **Article Na 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général ou public pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

La hauteur des extensions et annexes 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 Na 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

### **Clôtures**

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

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures autour des bâtiments doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

### **Article Na 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m,
- soit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

### **Article Na 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

### **Article Na 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## Chapitre II. Règles applicables au secteur Nzh

- Le secteur Nzh délimitent les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.

### ARTICLE Nzh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nzh 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

### ARTICLE Nzh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Nzh (SAGE Vilaine) sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- II- les travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

### Article Nzh 3 - Voiries et accès

Sans objet

### Article Nzh 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

### Article Nzh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Sans objet

### Article Nzh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

**Article Nzh 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

**Article Nzh10 - Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

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

Sans objet

**Article Nzh 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet

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

Sans objet

**Article Nzh 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## Chapitre III. Règles applicables au secteur Nr

Le secteur Nr correspond aux bâtiments isolés et aux ensembles bâtis de bonne qualité architecturale qu'il appartient de préserver en y interdisant la construction de nouveaux bâtiments et en autorisant les changements de destination des bâtiments traditionnels.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques et dans l'ensemble du secteur Nr.

### Article Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'édification de toute nouvelle construction à usage d'habitation, de loisirs ou d'activité,
- l'implantation d'installations classées,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c à l'exception de ceux indiqués à l'article Nr2 ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes supérieures à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

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

- Le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de se situer en dehors du périmètre de protection sanitaire des bâtiments d'élevage.
- L'extension des constructions existantes est admise à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle et qu'elle n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du premier document d'urbanisme et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes autres que les abris de jardin, (garages.....) peuvent être détachées de la construction principale existante aux deux conditions suivantes :

- d'une part, leur emprise au sol reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant îlot de propriété dans un périmètre de 20 m autour du bâtiment principal.
- Les abris de jardin sont autorisés, aux deux conditions suivantes :
  - D'une part, l'emprise au sol total des annexes reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus, et celle de l'abri de jardin ne doit pas être supérieure à 20m<sup>2</sup>
  - D'autre part, elles doivent être édifiées sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant îlot de propriété, ou à défaut, à moins de 20m de l'habitation principale à laquelle elle est rattachée.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés :
  - à la réalisation de travaux et opérations autorisés dans la zone,
  - à la réalisation de piscines,
  - à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
- Les démolitions sont autorisés sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone N (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.

### **Article Nr 3 - Voiries et accès**

#### ***Voirie***

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

#### ***Accès***

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

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

#### **Article Nr 4 - Desserte par les réseaux**

##### ***Alimentation en eau :***

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

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

##### ***Électricité et téléphone :***

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

##### ***Assainissement :***

###### **a) Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

###### **b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 Nr 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la RN 24 et de ses bretelles d'accès.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe des routes départementale n<sup>os</sup> 134, 141, 312 et 724.

Les annexes et dépendances autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

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

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

À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer le libre écoulement des eaux en cas de présence de fossés.

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

Sans objet

**Article Nr 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

**Article Nr 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les travaux devront respecter le caractère des constructions existantes.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

### **Clôtures**

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

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures autour des bâtiments doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

### **Article Nr 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m,
- soit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

### **Article Nr 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Sans objet

### **Article Nr 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## Chapitre IV. Règles applicables au secteur Nh

Le secteur Nh est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond aux secteurs de hameaux constructibles ayant une capacité d'accueil limitée.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c à l'exception de ceux indiqués à l'article Nh2 ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que les résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés :
  - à la réalisation de travaux et opérations autorisés dans la zone,
  - à la réalisation de piscines,
  - à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.

### **Article Nh 3 - Voiries et accès**

#### ***Voirie***

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

#### ***Accès***

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Hors agglomération, aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...), ne peut prendre accès le long des routes départementales sans accord du service gestionnaire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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 ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

### **Article Nh 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***Alimentation en eau :***

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

#### ***Électricité et téléphone :***

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Assainissement :****a) Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

**b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements 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 Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la RN 24 et de ses bretelles d'accès.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe des routes départementales n<sup>os</sup> 134, 141, 312 et 724.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

Pour tenir compte des constructions déjà existantes dans l'emprise des marges de recul, il sera permis de créer une extension ou de construire une annexe à la construction dans la marge de recul à condition respecter au moins le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

- Les annexes et dépendances des habitations situées à moins de 10m des voies et emprises publiques devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.
- Les annexes et dépendances des habitations situées à plus de 10m des voies et emprises publiques ne seront pas tenues de respecter le recul du bâtiment principal à condition de respecter le recul un 10m par rapport à la voie.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

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

À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer la préservation d'une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

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

Sans objet

**Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions**

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

L'emprise au sol des autres constructions est fixée comme suit :

- Constructions à usage d'activités économiques : 60%
- Autres constructions : 40%

En cas de lotissement ou de permis groupé, l'emprise maximale sera calculée pour chacun des lots.

**Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- ~~9 m~~ **11m au faitage** et ~~4 m~~ **6m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- ~~4 m~~ **6m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

**Clôtures**

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

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- claustras en bois en **limites séparatives uniquement**.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout autre mode de clôture est interdit, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

### **Article Nh 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

### **Article Nh 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Article Nh 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## Chapitre V. Règles applicables au secteur NI

Le secteur NI correspond aux parties du territoire affectées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article NI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions qui ne sont pas liées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article NI 2,
- les habitations légères de loisir et les résidences mobiles,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

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

- Le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de se situer en dehors du périmètre de protection sanitaire des bâtiments d'élevage.
- L'extension des constructions existantes non liées aux activités de la zone est admise à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle et qu'elle n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du premier document d'urbanisme et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (telles que abris de jardin, garages.....) peuvent être détachées de la construction principale existante aux deux conditions suivantes :
  - d'une part, leur emprise au sol reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - d'autre part, elles doivent être édifiées sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant îlot de propriété.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone N (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à des aménagements sportifs, de loisirs ou d'hébergement de plein air.

**Article N1 3 - Voiries et accès*****Voirie***

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

***Accès***

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sentiers piétons et autres voies non ouvertes à la circulation générale.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

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

**Article N1 4 - Desserte par les réseaux*****Alimentation en eau :***

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

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

**Électricité et téléphone :**

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

**Assainissement :**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation sanitaire sont admises après avis du service compétent le cas échéant.

**Article N1 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

**Article N1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la RN 24 et de ses bretelles d'accès.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe des routes départementale n<sup>os</sup> 134, 141, 312 et 724.

Les annexes et dépendances autorisées devront au moins respecter le recul existant par rapport à la voie.

Les constructions et installations destinées aux équipements sportifs et de loisirs peuvent s'implanter en limite de voie ou d'emprise publique.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

**Article N1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer le libre écoulement des eaux.

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

Sans objet

**Article Nl 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

**Article Nl 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, sportif et socioculturel pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

**Clôtures**

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

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures autour des bâtiments doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

**Article N1 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Titre 6 – Annexe 2).

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m,
- soit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

**Article N1 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les talus plantés doivent être préservés sauf nécessité technique.

**Article N1 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Chapitre VI. Règles applicables au secteur Nm**

Le secteur Nm correspond à la partie naturelle du camp militaire de Saint-Cyr-Coëtquidan.

### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Article Nm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées aux activités de Défense Nationale ou qui ne sont pas d'intérêt public ou collectif.

### **Article Nm 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique (notamment les équipements liés à la production d'énergie renouvelable) sont admis sous réserve d'une bonne prise en compte du paysage.

### **Article Nm 3 - Voiries et accès**

Sans objet

### **Article Nm 4 - Desserte par les réseaux**

Sans objet

### **Article Nm 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article Nm 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 100 m par rapport à l'axe de la RN 24 et de ses bretelles d'accès.

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe des routes départementales n<sup>os</sup> 134, 141, 312 et 724.

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter en limite de voie ou d'emprise publique ou avec un recul minimal de 5 m par rapport à celle-ci.

**Article Nm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Sans objet

**Article Nm 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

**Article Nm 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

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

Sans objet

**Article Nm 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet

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

Sans objet

**Article Nm 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Titre 6 : Annexes**

**Annexe 1 : Liste des emplacements réservés**

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative
1	Extension du cimetière	Commune	2 080 m <sup>2</sup>
2	Liaison piétonne	Commune	280 m <sup>2</sup>
3	Liaison piétonne	Commune	150 m <sup>2</sup>
4	Extension de la station d'épuration	Commune	10 400 m <sup>2</sup>
5	Extension de la station d'épuration	Commune	31 902 m <sup>2</sup>

**Annexe 2 : Règles relatives au calcul des places de stationnement**

<u>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</u>	<u>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</u>
<b>HABITAT</b>	
Appartement en immeuble collectif	
- chambre individuelle	1 place pour 2 chambres
- studio et 2 pièces	1,5 places par logement
- 3 à 5 pièces	2 places par logement
- 6 pièces et plus	2,5 places par logement
Maison individuelle hors lotissement	3 places par logement
Lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations	3 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 logements
<b>ACTIVITES</b>	
Établissement industriel ou artisanal	30 % de la surface hors œuvre nette
Entrepôt	20 % de la surface hors œuvre nette
Commerce	60 % de la surface hors œuvre nette
Commerce alimentaire de "grande surface"	
- de 1 000 à 2 000 m <sup>2</sup> de surface de vente	20 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
- de + 2 000 à 5 000 m <sup>2</sup> de surface de vente	16 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
- de + 5 000 à 10 000 m <sup>2</sup> de surface de vente	14 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
- de + 10 000 à 20 000 m <sup>2</sup> de surface de vente	12 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Bureau	60% de la surface hors œuvre nette
Marché couvert	60% de la surface hors œuvre nette
Hôtel restaurant	60% de la surface hors œuvre nette

<i>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</i>	<i>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</i>
ÉQUIPEMENT	
Établissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe *
Établissement d'enseignement du 2 <sup>nd</sup> degré	2 places par classe *
Établissement hospitalier et clinique	50 % de la surface hors œuvre nette
Piscine – Patinoire	100 % de la surface hors œuvre nette
Stade - Terrain de sports	1 place pour 5 personnes
Salle de spectacles, de réunions	1 place pour 5 personnes
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes

\* non compris les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public devra comporter un nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées suffisant et au minimum égal aux normes prévues à l'article 5-4 du décret d'application du 1<sup>er</sup> février 1978.