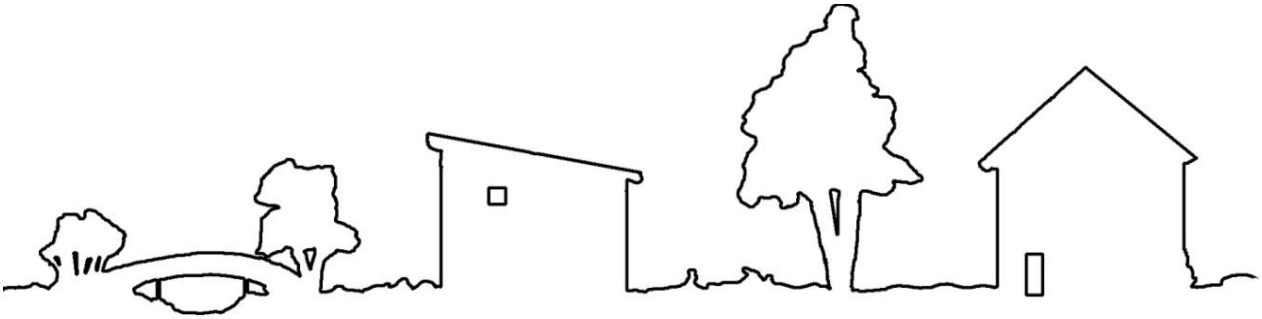
Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Département du Morbihan

COMMUNE DE PLOUHARNEL

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. Règlement écrit

Elaboration du PLU approuvée le 23 juin 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2014
Modification simplifiée n°2 approuvée le 14 octobre 2019

Le maire,

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOC

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Plouharnel

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

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,

- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

- 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° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement 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 oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

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

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

- Le règlement de voirie du conseil général approuvé le 4 décembre 1996

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-d
zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones interdites au stationnement des campings-cars par arrêtés municipaux du 18 mars 2009 (Mané-Guen – Le Mentor) et 8 juin 2009 (Sables blancs).

- des zones interdites au camping sauvage sur le site dunaire et les plages par arrêté municipal du 6 juillet 2010

- Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. A Plouharnel, cette délibération en date du 27 septembre 2007 institue le permis de démolir sur l'ensemble de la commune.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,

- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

Les zones agricoles dites « zones A »

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

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

6 - DEFINITIONS

Les hauteurs

Hauteur maximale

La hauteur maximale 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.

La hauteur des équipements techniques (antennes, pylônes, …) n'est pas réglementée.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC…), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Les points de références

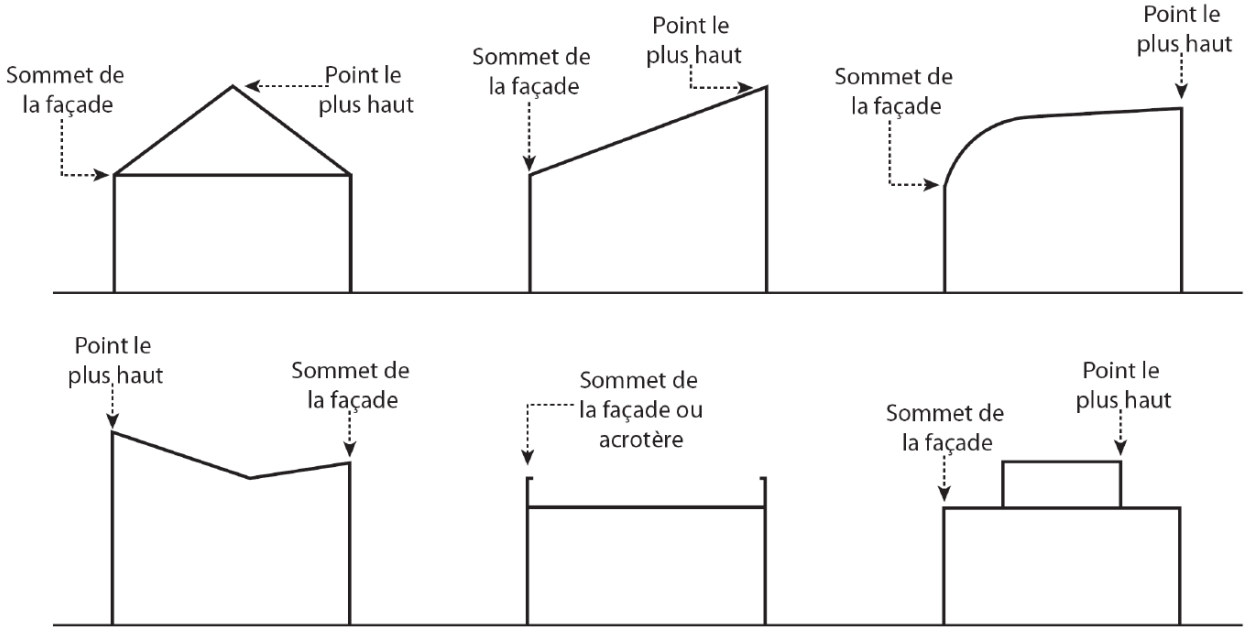
La hauteur est mesurée selon les points de référence suivants :

- Le sommet de la façade : plan vertical de façade en dehors de façade de pignon. Pour les constructions avec une toiture terrasse, l'acrotère correspond au sommet de la façade quand ce dernier est réglementé.
- Le point le plus haut, ou faîtage pour les toits à deux pentes.

Cas particulier des constructions dans la pente : suivant la pente naturelle du terrain, une construction pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s
terrain, dans la limite d'un étage droit.



Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

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

> Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins

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

Dépendance :

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Aménagement global :

Les zones urbaines et à urbaniser soumises à orientation d'aménagement devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'am
autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

Surface de plancher :

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

7 - DENSITE

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Coefficient d'occupation des sols

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

8 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.
L'annexe 3 du présent règlement fixe les prescriptions de nature à assurer l'entretien, la conservation, la restauration et la mise en valeur de ces éléments de paysage.

9 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes….
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

10 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article
code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire c
« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cédex, tél. 02-99-84-59-00)".

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R523-1 du Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

L'article R523-4 du Code du Patrimoine. Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.
Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :
1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,
2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

L'article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme) : « En dehors des cas prévus au 10 de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

L'article L.522-4 du Code du patrimoine : « Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

L'article L.522-5 du Code du patrimoine : « Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat
les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés fa
archéologiques préalablement à leur réalisation. »

L'article L.53 1-14 du Code du patrimoine : « Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus 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 au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

L'article L122-1 du Code de l'Environnement : « Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

11- ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En raison de la grande densité de sites ou indices de sites archéologiques sur la commune, tous travaux de terrassement, nivellements, plantations, coupes de bois, débroussaillages ou débardages liés aux modifications et à l'entretien des espaces

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

boisés classés devront être soumis pour information a
l'archéologie. Les maîtres d'ouvrages devront déclarer toute
pourrait être effectuée au cours de ces travaux.

12 -DISPOSITIONS SPECIFIQUES

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

Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.

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

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

13 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007

14 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable dans l'ensemble de la commune par délibération du 27 septembre 2007.

15 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

16- LOGEMENTS SOCIAUX

Dans certaines zones Ubb, 1AUa et dans les zones 2AU, le règlement écrit et les orientations d'aménagement imposent l'affectation de 20% du programme au logement social. Sont comptabilisés comme logements à vocation sociale les logements locatifs financés par le PLUS, le PLAI et le PLAI-O, ainsi que les logements en location accession de type PSLA et terrains à bâtir à prix maîtrisés.
Les logements à vocation sociale à réaliser correspondent en équivalent à 70m² de surface de plancher par logement. Ainsi si l'orientation d'aménagement et le règlement écrit imposent la réalisation de 2 logements sociaux, ceux-ci devront représenter un minimum de

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

140m² de surface de plancher, cette surface pouvant être répartie deux.

17 – RISQUES DE SUBMERSIONS MARINES

1) contexte général

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral.

2) objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quelque soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).

Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

Base juridique :

L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.

La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).

Où s'applique cette doctrine ?

Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011(cf. notice explicative cartes de zones basses).

3) méthode d'élaboration

La doctrine proposée **dépend du niveau d'aléa actuel** basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 20 cm (changement climatique actuel) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 4 classes :

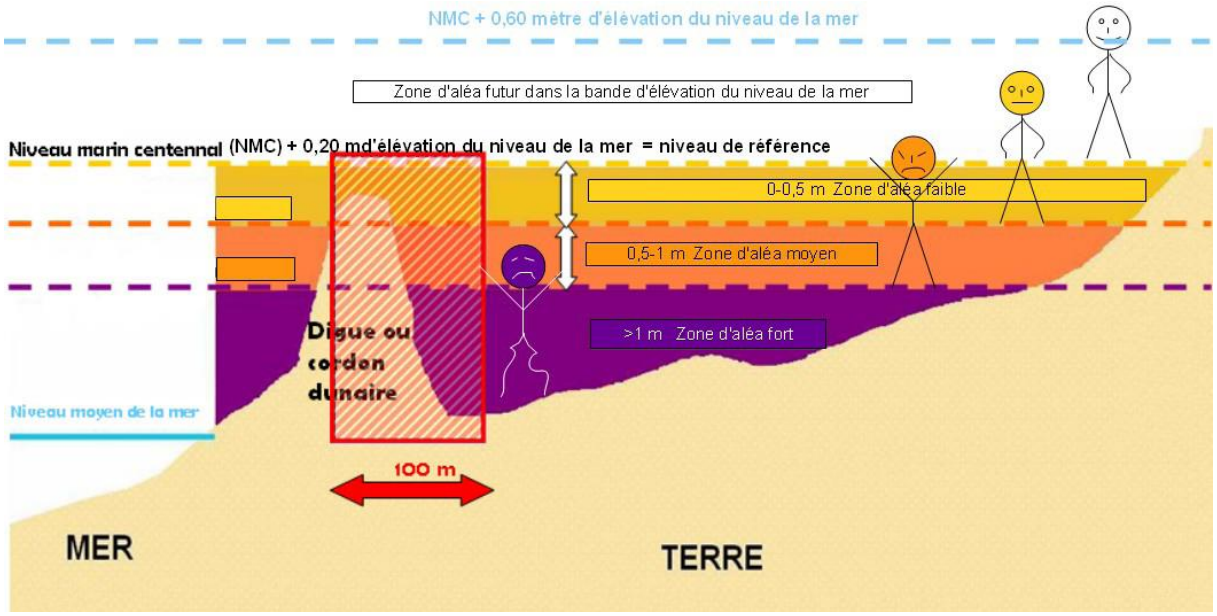
- aléa fort - hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC)+ 20 cm

- aléa moyen – hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- aléa faible – hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous (NMC) + 20 cm

- aléa futur – dans la bande d'élévation du niveau de la mer de 0,60 mètre.



Ces aléas sont définis par rapport à un niveau statique égal au niveau marin centennal + 20 cm afin de prévoir l'élévation de la mer due au changement climatique (niveau actuel).

Limites de l'étude : les niveaux marins du SHOM sont basés sur des mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée sera généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui pourrait se produire à l'extérieur du port. Par conséquent, ces niveaux marins n'intègrent pas ou peu la composante de la houle.

En résumé, en l'absence de PPRL, les critères pris en compte sont :

- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100

- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de 10 cm)

- le caractère urbanisé ou non urbanisé de l'occupation du sol en zone à risque

- les ouvrages de protection contre la mer : digues et cordons dunaires avec zone de dissipation d'énergie - bande forfaitaire 100 mètres à l'arrière des ouvrages selon circulaire du 27 juillet 2011

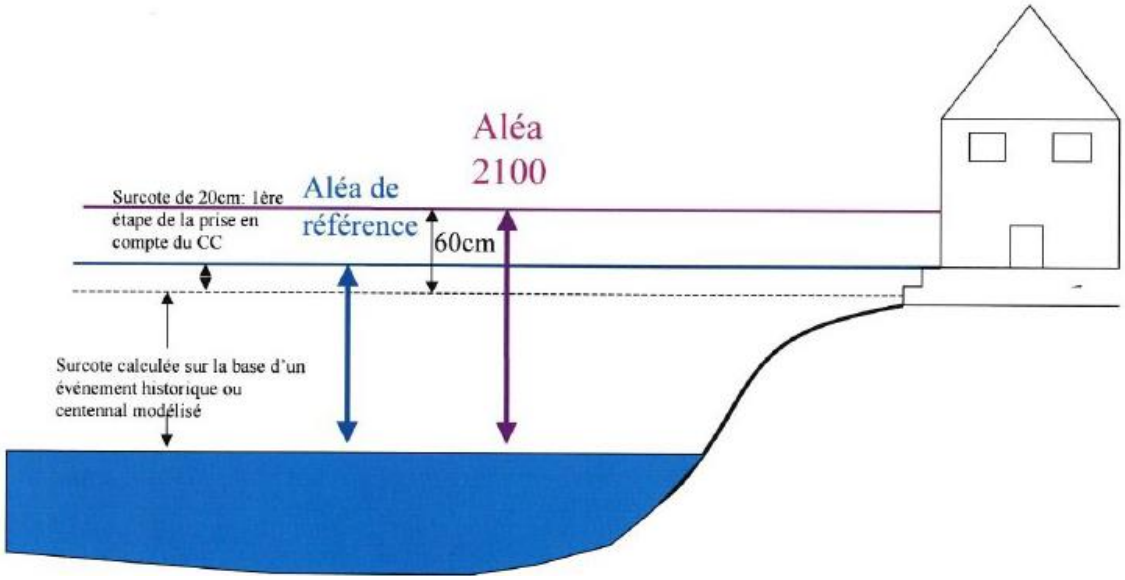
Comment est intégrée l'élévation du niveau de la mer ?

La circulaire du 27 juillet 2011 a fixé à 20 centimètres le niveau de l'élévation du niveau de la mer pris en compte pour fixer l'aléa actuel. C'est la première étape de prise en compte du changement climatique. C'est la valeur moyenne (hypothèse pessimiste et non extrême) du rapport de l'ONERC (observatoire national sur les effets du réchauffement climatique) qui a été retenue dans la même circulaire pour fixer l'aléa à l'horizon 2100 à une augmentation de 60 centimètres du niveau marin centennal.

Ces niveaux interviennent principalement pour déterminer :

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- la nature des enjeux nouveaux autorisés,
- les mesures sur le bâti - prescriptions :
    - cote du premier niveau de plancher et obligation de réaliser une construction à étage dont la cote est imposée,
    - surface au sol limitée des constructions nouvelles et réalisation de vide-sanitaire pour ne pas perturber significativement les écoulements.



Pour mémoire : un aléa fort actuellement le sera de plus en plus et un aléa faible sera, à long terme, fort. Selon la circulaire du 27 juillet 2011, qui intègre les impacts potentiels de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, l'observation des aléas entre le scénario de référence actuel et le scénario à l'horizon 2100 respectivement de + 0,20m et de +0,60 m par rapport au niveau marin centennal définit la vision progressive des aléas. La réglementation est conditionnée par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre ancien de l'agglomération du bourg et au village de Sainte Barbe.

Elle comprend les secteurs :

- Uaa correspondant au centre ancien de l'agglomération du bourg.
- Uab correspondant au village de Sainte-Barbe.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

1 - Voirie

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

2- Accès

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

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en rec
l'alignement est assuré par un élément de maçonnerie (mur, porch

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

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite séparative sur au moins une des deux limites.

Toutefois, l'implantation de la construction en ordre continu ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou refusée par la commune, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Uaa	8m	12 m
Uab	6,50 m	9,50m

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

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

Aspect des constructions :

Les constructions doivent **s'intégrer** à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. La pierre et les enduits de ton clair, ainsi que l'ardoise naturelle, sont les matériaux de façade et de couverture qui font références à l'identité du vieux bourg et du village de Sainte Barbe. Cependant d'autres matériaux peuvent être admis sous réserve de garantir une parfaite intégration avec l'existant.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

La démolition de tout ou partie de bâtiment à quelque usage qu'il aie été affecté est obligatoirement soumis à permis de démolir préalable. La préservation du bâti ancien dont la valeur architecturale, urbaine, ou paysagère est avérée est un objectif de valorisation du patrimoine collectif.

La pente des toitures des corps principaux des bâtiments sera comprise entre 40° et 50°, et constituée d'ardoises naturelles. Les toitures-terrasses ou à faible pente sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitations. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,50m pour les toits terrasses ; elle est limitée à 3,50m au sommet de la façade et 5,00m au point le plus haut pour les toits à faibles pentes. Ces toitures (terrasses ou à faibles pentes) devront avoir un aspect final de même teinte que les toitures en ardoises.

Clôtures :

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

Dans le vieux bourg et dans le village de Sainte-Barbe, les clôtures en moellons de pierres maçonnées et jointoyées au mortier de chaux teintée font référence à l'identité architecturale d'ensemble. Cependant, d'autres matériaux peuvent être admis sous réserve de garantir une parfaite intégration avec l'existant.

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

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

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

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

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente de béton, briques ou parpaings apparente non enduits.
- La brande si elle n'est pas correctement entretenu, et régulièrement renouvelée

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- Les clôtures métalliques non doublées d'une haie vive
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses en PVC.

Petites dépendances (abris de jardins, cabanons) :

Elles seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale, avec les mêmes exigences d'intégration d'ensemble.

Les couvertures seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux de plus grande dimension, avec un aspect final de même teinte que les toitures en ardoise naturelle.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain privé distant de moins de 150m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

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

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ne sont pas fixées.

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

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

Elle comprend les secteurs :

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

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Uba, Ubb et Ubc :

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

En secteur Ubl :

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

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

En secteurs Uba et Ubl2 :

Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

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

En secteurs Uba, Ubb et Ubc :

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

En secteurs Ubb :

- l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement du P.L.U, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- En outre, la zone Ubb du Préleran devra comporter un minimum de 15 logements, dont 20% de logements sociaux, soit 3 équivalents-logements ou 210m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

En secteurs Ubl1, Ubl2 et Ubl3 :

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

En secteur Ubl4 :

- les Parcs Résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

Accès

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

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

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

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

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uba, Ubb et Ubc

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

En secteurs Ubl1, Ubl2 et Ubl3

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

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

En secteur Ubl4

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

En tous secteurs Ub

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRU

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

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

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

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

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

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

Aspect des constructions :

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

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

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

Clôtures

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménage
types de clôtures autorisés.

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

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

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

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

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

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

Dépendances :

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

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

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moi
  U ou AU, et en respectant les conditions de dessert

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

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

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

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

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

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Elles ne sont pas fixées.

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités de caractère artisanal, commercial, tertiaire ou de services publics ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,

- Uib destinés aux activités artisanales et industrielles de toute nature et aux services publics

- Uic destinés aux activités de caractère commercial situées hors continuité d'urbanisation et encadrant strictement les possibilités d'évolution du bâti

ARTICLE Ui 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ui2.

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

En secteur Uia :

- les activités artisanales, commerciales ou tertiaires à la condition qu'elles ne présentent pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

En secteur Uib :

- les activités artisanales et industrielles de toute nature

- le local de permanence destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,

  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m²,

En secteurs Uia et Uib :

- les services publics et installations d'intérêt public

- les aires de stationnement

- les installations d'intérêt public

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

En secteur Uic :

- l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire et sans pouvoir dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

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.

Accès

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

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

Les 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 l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité - téléphone

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

Assainissement

Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

Eaux pluviales

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

Un traitement spécifique à l'aval des zones à caractères artisanal, commercial ou industriel devra être prévu pour tenir compte des aménagements proposés sur le site.

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

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

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

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

Les I.C.P.E. (installations classées pour la protection de l'environnement) seront implantées en recul d'au moins 15,00 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

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

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

En cas d'implantation en limite séparative, le mur implanté sur la limite séparative devra permettre de couper le feu.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIO RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uia et Uib :

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Uia et Uib	Non règlementé	13,00 m

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

En secteur Uic :

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions :

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un éléme
le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préal
prévues au code de l'urbanisme.

L'implantation de panneaux photovoltaïques sur le toit des bâtiments est autorisée. Ils ne seront pas comptabilisés dans la hauteur du bâtiment, combien même ils seraient en débord.

Clôtures

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

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

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

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Elles ne sont pas fixées.

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

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

Les zones AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1 AUa en extension du bourg affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1 AUb en extension de Sainte-Barbe affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat
- le secteur 1 AUi affecté aux activités artisanales, tertiaires, de services compatibles avec l'habitat
- le secteur 1 AUl destiné à l'extension des campings du bourg

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

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

Conformément aux orientations d'aménagement, certains secteurs 1AUa devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux :

- la zone 1AUa du Velin devra comporter un minimum de 51 logements, dont 20% de logements sociaux, soit 10 équivalents-logements ou 700m² de surface de plancher.
- La zone 1AUa Sud de la route de Carnac devra comporter un minimum de 23 logements, dont 20% de logements sociaux soit 5 équivalents-logements ou 350m² de surface de plancher.

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

Rappel

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLES 1 AUa- 1 à 1AUa-14

Les règles applicables sont celles de la zone Ubc.

ARTICLES 1 AUb- 1 à 1AUb-14

Les règles applicables sont celles de la zone Uab.

ARTICLES 1 AUi- 1 à 1AUi-14

Les règles applicables sont celles de la zone Uia.

ARTICLES 1 AUl- 1 à 1AUl-14

Les règles applicables sont celles de la zone Ubl4.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. Les orientations d'aménagement devront être respectées et précisées.

Conformément aux orientations d'aménagement, certains secteurs 2AU devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux lorsqu'ils seront ouverts à l'urbanisation

- la zone 2AU Entrée de bourg Nord RD
- la zone 2AU Entrée de bourg Sud RD

ARTICLE 2 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1er du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, …) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 m².

  Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE 2 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des dépendances autorisées est limitée à 3,50 mètres au sommet de la façade et 6,00 mètres au point le plus haut.

ARTICLE 2 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE 2 AU - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATION

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2 AU - 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ne sont pas fixées.

ARTICLE 2 AU - 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

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

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

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y est interdite.
- Ac situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles,
- Ao situés sur le domaine public maritime ou fluvial et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...).
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

<u>En tous secteurs,</u>

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

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-III du code de l'urbanisme).

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

En secteur Ab :

- les installations et les constructions.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

En secteur Ac et en Ao :

- toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article A2.
- le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

En secteur Azh :

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

1 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECES… AGRICOLES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES… INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur Aa :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :

  - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.

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

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

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

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

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements néce
sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

En secteur Ab :

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

En secteurs Aa et Ab :

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

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

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

En secteur Ac :

- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

- Une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole.

- les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :

  - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune…

  - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la Surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En secteur Ao :

- les terre-plein, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone

- les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,

- les bassins submersibles,

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les [illegible] terrestre est démontrée,

- la couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants,

- les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants.

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

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

- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2 - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa et Ab :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

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

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- L'extension mesurée des constructions existantes directement liée et nécessaire aux activités relevant dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

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

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

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.

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

Accès

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

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

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

- Le long des 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.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagé
voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pr
risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

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

Electricité – téléphone

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

Assainissement

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

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

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Aa et Ab

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nl, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nl, Nh et Nr proches.

Les 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 3,00 m.

En secteurs Ac et Ao

Les constructions et installations peuvent s'implanter sur une limite séparative et respecter une distance au moins égale à 3 m, par rapport aux autres limites séparatives.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 6,50m à l'acrotère ou au sommet de la façade,
- 9,50m au point le plus haut.

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3.5 m.

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

En secteurs Ac et Ao, la hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée à 8m au point le plus haut, sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Pour une meilleure intégration de la construction dans son enviro
supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être auto
d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions :

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

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

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

En secteurs Ac et Ao, les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement, aussi bien par leur volume que par la nature des matériaux et des couleurs retenus.

Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

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

Dépendances :

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

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

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

A défaut il sera réglé à la commune une taxe selon la délibération en vigueur.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SO

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

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

Elles ne sont pas fixées.

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

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique par une trame, tout usage autre que celui autorisé par la trame et explicité en légende du règlement graphique.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger où d'inconvénients pour les habitations voisines (hors bande des 100 m).

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- La réalisation d'abris pour animaux présentant un asp
avec leur destination, réalisés en constructions légère

- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :

  - les constructions à usage d'habitations ainsi que leurs dépendances.

  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.

- Lorsqu'une trame spécifique est présente au règlement graphique, seuls les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés

- Lorsqu'une trame spécifique est présente au règlement graphique, seule l'édification d'une dépendance dans la limite de 30m² d'emprise au sol est autorisée.

ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité, téléphone

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

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 en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de l
d'épuration et/ou dispersion.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Les dépendances ne peuvent excéder 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

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

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

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

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3.5 m.

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

Aspect des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

L'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan…), le caract
dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements…), la qu
des matériaux (ardoise, bois, et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.) doivent être respectés.

Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

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

Dépendances :

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE Ah 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONN

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

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

ARTICLE Ah 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - AIRES DE JEUX ET LOISIRS

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

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

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Elles ne sont pas fixées.

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

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

ARTICLE Ar 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,
- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,
- le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de support d'antennes.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel de
architectural ou patrimonial en justifie le maintien et
les principales caractéristiques du dit bâtiment

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

- Le changement de destination des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.

- L'extension mesurée (définie à l'article Ar 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

ARTICLE Ar 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

ARTICLE Ar 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

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

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

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainisseme
qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le
milieu d'épuration et/ou dispersion.

ARTICLE Ar 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions autorisées à l'article Ar 2 doivent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait d'au moins 1,00 mètres de ces limites.

- Dans les marges de recul, pourra être autorisée l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ar 2. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Sans objet

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

Sans objet.

ARTICLE Ar 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ar 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Ar 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

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

Clôtures

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménage
types de clôtures autorisés.

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

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

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

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

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

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

Dépendances :

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

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

ARTICLE Ar 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE Ar 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET AIRES DE JEUX ET LOISIRS

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

  - les défrichements,

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

ARTICLE Ar 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Elles ne sont pas fixées.

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

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

La zone Ak, identifiée pour ses abbayes remarquables, est affectée à l'aménagement, la réfection et l'extension des ensembles bâtis dans des secteurs de taille limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité…).

ARTICLE Ak 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ak 2,
- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ak 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes et de support d'antennes.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit o
10 ans à condition que la construction d'origine ait été

- L'extension des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en contigüité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal. Il s'agira nécessairement de bâtiments liés au fonctionnement et aux usages de l'abbaye.

ARTICLE Ak 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

ARTICLE Ak 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

IV. Alimentation en eau

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

V. Electricité, téléphone

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

VI. Assainissement

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

ARTICLE Ak 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- Sauf indications contraires portées aux documents gra
les extensions autorisées à l'article Ak 2 doivent
d'emprise des voies ou en retrait d'au moins 1,00 mètre de ces limites.

- Dans les marges de recul, pourra être autorisée l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ak 2. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions seront implantées à au moins 1,00m de ces limites.

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

Sans objet.

ARTICLE Ak 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE Ak 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Ak 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Aspect des constructions :

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

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

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

La restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant. Il en va de même pour l'ensemble des extensions ou bâtiments nouveaux qui seraient réalisés.

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

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

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

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

Clôtures

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

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

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

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

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

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

- Afin de se protéger des vues depuis l'espace public lorsque le jardin est exposé au sud. La hauteur admise est alors de 1.80m sur 50% du linéaire de clôture.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentou
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

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

Dépendances :

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

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

ARTICLE Ak 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Ak 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE Ak 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SO

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

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

Elles ne sont pas fixées.

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

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. La zone N intègre une zone Ni de superficie limitée liée à une activité et qu'il est nécessaire de contenir.

Elle comprend les secteurs :

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

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

- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

- **Ni** délimitant les espaces autorisant le dépôt de véhicules liés à l'activité de vente et de réparation automobile sur des surfaces non artificialisées

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

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

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

En secteur Na et Ni :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,

- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- le camping et le caravanage sous quelque forme [illegible] l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés [illegible] stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

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

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

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

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

En secteur Nds :

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

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

  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,

  - création de plans d'eau,

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

  - remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds2 ainsi que :

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

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

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

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

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

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

En secteur Nzh :

- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter zone humide, notamment :

  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,

  - création de plans d'eau,

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

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

En secteur Na :

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

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

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

- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,

  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

bâtiment existant à la date d'approbation du prése
dépasser 30 m² d'emprise au sol.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale ; et se situer à une distance maximum de 25 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

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

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications…) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Le changement de destination :
  - Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant
    Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
  - Dans la bande des 100 mètres
    Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la sécurité maritime et aérienne,
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
  - au fonctionnement des aérodromes,

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- au fonctionnement des services publics portuaires plaisance,

- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

– En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

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

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

  - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, notamment maison de la glisse/école de surf.

  - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher (EX SHOB) ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

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

– En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :

  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration paysagère qu'écologique :

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

En secteur Ni, sont seulement autorisés les dépôts de véhicules nécessaires à l'activité de vente et de réparation automobile sur des surfaces non artificialisées.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité, téléphone

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

Assainissement

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

La hauteur maximale des dépendances, quand elles sont autorisées, ne peut excéder 3.5 m.

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

Aspect des constructions :

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

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

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

Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 0,25 mètres
- Les murs avec une maçonnerie apparente non enduits.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- La brande
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses non ajourées en PVC.

Dépendances :

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

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

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

En secteur Nds :

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs Na et Nds, pour l'application des dispositions de l'article Na2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

- la zone Nl1 destinée aux espaces extérieurs de loisirs et sportifs (terrains de sport, parcours sportifs, piste d'aéromodélisme, espace muséographique, jardins familiaux, …)

- la zone Nl2 destinée aux espaces extérieurs de loisirs, sportifs et d'hébergement de plein air (aire naturelle de camping, aire naturelle d'accueil de camping car…).

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

ARTICLE Nl 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage.

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nl 2,

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

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

- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,

- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

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

- la construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

<u>En secteur Nl1</u>

- la pratique du camping et le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.

<u>En secteurs Nl1 et Nl2</u>

- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

En secteur Nl2

- la création de nouveaux emplacements de campings dans les secteurs impactés par les aléas moyens et forts du risque de submersion marine

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

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

En tous secteurs Nl :

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

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- Les installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air (skatepark, parcours sportifs, …)

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

En secteur Nl2

- dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires), ainsi que la loge de gardien dont la surface de plancher ne pourra excéder 35m².

ARTICLE Nl 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE NI 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité, téléphone

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

Assainissement

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

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

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

ARTICLE NI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

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

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

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

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIO

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

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4m à l'acrotère et au sommet de la façade,
- 6m au point le plus haut de la toiture.

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

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

Aspect des constructions :

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

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

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

Clôtures

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

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

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

Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 0,25 mètres
- Les murs avec une maçonnerie apparente non enduits.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- La brande
- Les claustras bois qui ne seraient pas montés sur un soubassement.
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses non ajourées en PVC.

ARTICLE NI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

ARTICLE NI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Elles ne sont pas fixées.

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

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.
- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- En zone non aedificandi, identifiée par une trame au règlement graphique, toute construction nouvelle ou extension de construction existante est interdite.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- Le changement de destination de hangars et bâtimen
  et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux
  présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines (hors bande des 100 m).

- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,

- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :

  - les constructions à usage d'habitations ainsi que leurs dépendances.

  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité, téléphone

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

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 en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAIN

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

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

Les dépendances ne peuvent excéder 20m² d'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

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

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

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

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3.5 m.

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

Aspect des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

L'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan…), le caract
dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements…), la qu
des matériaux (ardoise, bois, et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.) doivent être respectés.

Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

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

Dépendances :

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONN

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

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

ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - AIRES DE JEUX ET LOISIRS

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

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

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Elles ne sont pas fixées.

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

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

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

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

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de support d'antennes.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel de
architectural ou patrimonial en justifie le maintien et s
les principales caractéristiques du dit bâtiment

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

- Le changement de destination des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.

- L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

ARTICLE Nr 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

VII. Alimentation en eau

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

VIII. Electricité, téléphone

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

IX. Assainissement

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

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

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainisseme
qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le
milieu d'épuration et/ou dispersion.

ARTICLE Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions autorisées à l'article Nr 2 doivent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait d'au moins 1,00 mètres de ces limites.

- Dans les marges de recul, pourra être autorisée l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nr 2. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Sans objet

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

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

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

Clôtures

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménage
types de clôtures autorisés.

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

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

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

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

En limite de voies et emprise publiques, sont interdits :

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

Dépendances :

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

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

ARTICLE Nr 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ARTICLE Nr 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET AIRES DE JEUX ET LOISIRS

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

  - les défrichements,

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

ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Elles ne sont pas fixées.

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

Elles ne sont pas fixées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront être mutualisées au sein d'une même opération. Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

1 - Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
habitat collectif :	– 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 300m² de surface de plancher.
habitat individuel	– 2 places par logement plus 2 places banalisées pour 4 logements
Foyer de personnes âgées	– 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	– 1 place par logement

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
ACTIVITES	
Etablissement industriel ou artisanal	– Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.
Commerces	– 2 places pour 50m² de surface de plancher de la construction + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Bureau - services	
Hôtel	– 1 place par chambre
Restaurant / bar	– 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant/bar
EQUIPEMENTS	
Etablissement d'enseignement du 1er degré	– 1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2ème degré	– 2 places par classe
Etablissement hospitalier et clinique	– 100 % de la surface de plancher
Equipements sociaux, cultuels, culturels, sportifs, spectacle et loisirs, etc…	– Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur

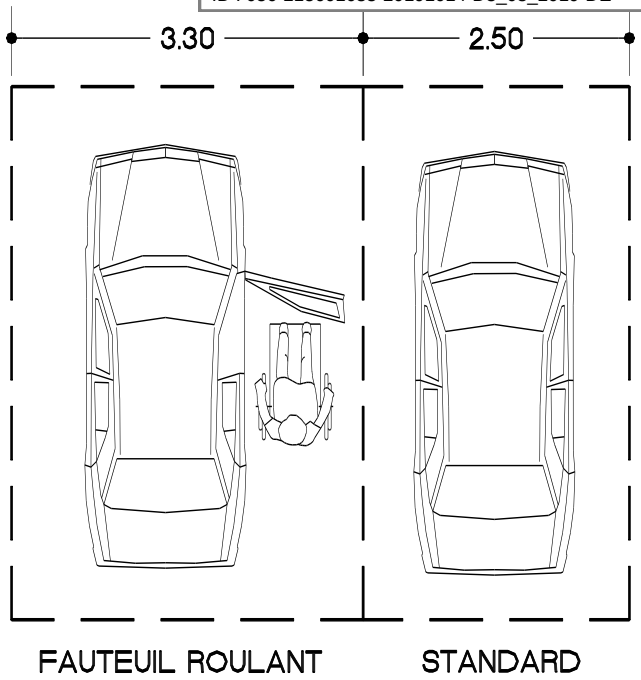
Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

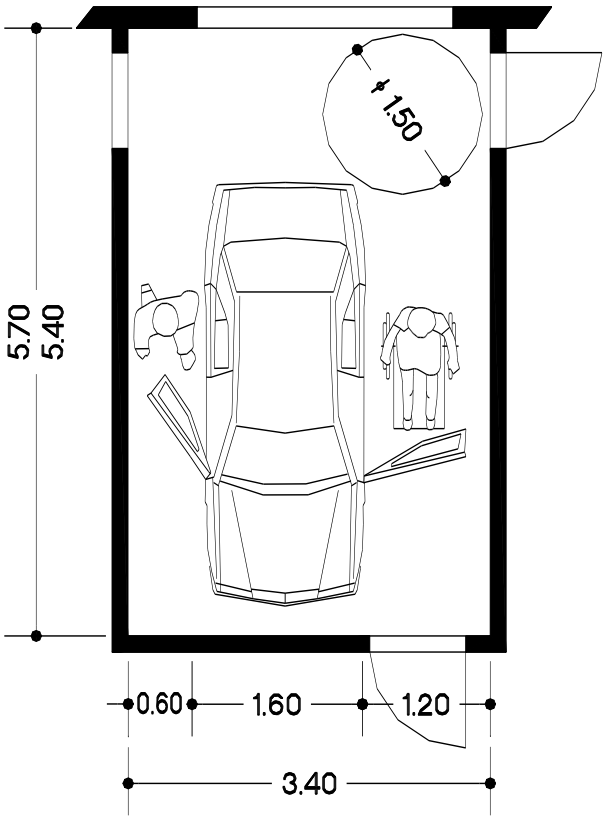
Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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



BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

2 - Règles relatives au calcul des places de stationnemer

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ANNEXE n° 2

PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U. AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

1/ Les haies

L'Intérêt des haies

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire

Principes de préservation à respecter

Si la haie a été inscrite, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage,…) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,…).

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la plantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

2/ Le petit patrimoine rural

Définition

On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». C**es édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.**

Peuvent être concernés :

- l'habitat
- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir…)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin…)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire…)

Principes de préservation à respecter

Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ANNEXE n° 3

ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Ces espèces ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

Liste des espèces à proscrire

La Crassule de Helm (Crassula helmsii)

Le Laurier cerise (Prunus laurocerasus)

Le Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia)

Le Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum)

Les Griffes de sorcière (Carpobrotus sp.)

L'Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)

L'Elodée crépue (Lagarosiphon major)

Le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)

La Spartine à feuilles alternes (Spartina alterniflora)

L'Elodée dense (Egeria densa)

Les Grandes Renouées (Reynoutria et Polygonum)

Les Jussies (Ludwigia sp.)

Le Paspale distique (Paspalum distichum)

L'Ail à tige triquètre (Allium triquetrum)

Le Bident feuillé (Bidens frondosa)

L'Impatience de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)

Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

ANNEXE n° 4

GUIDE D'APPLICATION DE l'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME