

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ELVEN

IV. Règlement littéral

Projet arrêté en date du 05 novembre 2018	
Enquête publique du 11 mars 2019 au 12 avril 2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 08 juillet 2019	

Modification simplifiée n°1 approuvée le 16
septembre 2025



Sommaire

Sommaire.....	3
Dispositions générales du règlement	5
Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	6
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	6
Adaptations mineures.....	7
Reconstruction à l'identique.....	7
Patrimoine archéologique.....	7
Organisation du règlement du PLU	9
Fonctionnement du règlement du PLU	11
Dispositions applicables à l'ensemble des zones.....	12
Définitions	13
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)	17
Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone).....	19
Production de logements locatifs sociaux	19
Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation (articles 1 et 2 des zones concernées)	20
Risques et nuisances.....	21
Marges de recul le long des voies express et des routes classées à grande circulation (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)	21
Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)	21
Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone)	22
Secteurs de projets.....	23
Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)	23
Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone)	23
Stationnement, desserte par les voies et réseaux.....	24
Stationnement (article 7 de chaque zone).....	24
Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)	25
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone).....	26
Protection et évolution de l'espace rural	29

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone).....	29
Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone).....	30
Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone).....	30
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	31
Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone).....	31
Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	31
Espace boisé classé (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	32
Autres boisements à conserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	32
Haie ou arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone).....	32
Dispositions applicables à la zone urbaine	34
Dispositions applicables au secteur Ua	36
Dispositions applicables au secteur Ub	41
Dispositions applicables au secteur Ue	46
Dispositions applicables au secteur Ui.....	50
Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	53
Dispositions applicables au secteur 1AUa.....	55
Dispositions applicables au secteur 1AUb	60
Dispositions applicables au secteur 1AUi.....	65
Dispositions applicables au secteur 2AUi	70
Dispositions applicables à la zone agricole	71
Dispositions applicables aux secteurs Aa et Ab	73
Dispositions applicables au secteur Ai	78
Dispositions applicables au secteur Ah.....	82
Dispositions applicables à la zone naturelle.....	86
Dispositions applicables aux secteurs Nf, Nv et Np.....	88
Dispositions applicables au secteur Ne	93

Dispositions générales du règlement

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à 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 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

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° 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 œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 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 créés depuis moins de 10 ans,
- 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

Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 152-3 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.
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977

Reconstruction à l'identique

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.

Patrimoine archéologique

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, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, ...)
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée

par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »

- 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 R.111-4 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".
- 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".
- 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 R523-4, alinéa 5. »

Organisation du règlement du PLU

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il se décompose en **3 grandes parties complémentaires**.

La première comprend les dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme.

La deuxième contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

La troisième comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières. Le PLU définit les zones et secteurs suivants :

LES ZONES URBAINES (U)

Uaa : Zone urbaine centrale

Elle correspond à la centralité historique du bourg, accessible et qui offre une certaine mixité fonctionnelle.

Uab : Zone urbaine de mixité fonctionnelle

Elle correspond au prolongement récent de la zone urbaine centrale historique et à vocation mixte.

Ub : Zone urbaine résidentielle

Elle correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat.

Ue : Zone d'équipements et de services

Elle correspond à des secteurs urbanisés spécifiques dédiés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ui : Zone d'activités économiques

Elle correspond à une zone économique mixte pour l'accueil d'activités variées. Elle a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles et tertiaires voire du commerce de gros, et notamment des structures qui ne peuvent s'implanter dans la centralité ou dans le tissu aggloméré.

LES ZONES A URBANISER

1AUa : Zone à urbaniser prolongeant la zone urbaine centrale

Elle correspond à un secteur de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité de la centralité mixte. Une fois urbanisé, le secteur pourra être zoné en Ua.

1AUb : Zone à urbaniser dans la zone urbaine résidentielle

Elle correspond à un secteur de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation principale d'habitat. Une fois urbanisé, le secteur pourra être zoné en Ub.

1AUi : Zone à urbaniser à vocation économique

Elle correspond à un projet de parc d'activités intercommunal ayant déjà fait l'objet d'un projet d'aménagement, qui a vocation à être relancé durant le temps du PLU.

2AUi : Secteur insuffisamment équipé à vocation économique, nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation

Elle correspond à une autre extension à plus long terme du parc d'activité, nécessitant un renforcement et/ou un prolongement des réseaux.

LES ZONES AGRICOLES

Aa : Zone agricole

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les constructions des exploitations agricoles.

Ab : Zone agricole stricte

Elle comprend les espaces agricoles non destinés à accueillir des constructions.

Ah : Hameau dans l'espace rural permettant la densification

Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) comprenant les secteurs de hameaux où les constructions neuves pour l'habitat sont autorisées à l'intérieur des limites du groupe d'habitat.

Ai : Activités économiques au sein de l'espace agricole

Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant le confortement d'entreprises ou de groupes d'entreprises isolés dans l'espace rural, particulièrement lorsque leur activité est liée au monde agricole.

Un sous-secteur Ais correspond à une activité économique et touristique dédié aux sports.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Nf, Nv et Np : la zone naturelle

Elle correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

La zone N est composée de 3 sous-secteurs :

- Nv : Zone naturelle en fond de vallée

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle à proximité de cours d'eau ou de vallées.

- Nf : Zone naturelle à dominante forestière

Elle correspond à des secteurs de forêt où les exploitations sylvicoles sont autorisées.

- Np : Zone naturelle patrimoniale

Elle correspond à des parcs et espaces naturels associés à des ensembles patrimoniaux remarquables.

Ne : Zone artificialisée au sein de l'espace naturel

Elle correspond à des espaces partiellement ou totalement artificialisés au sein de la zone naturelle, à vocation de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Fonctionnement du règlement du PLU

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur une parcelle ou, il faut commencer par la localiser sur le document graphique et identifier :

- La ou les zones dans lesquelles elle se situent
- Les autres prescriptions éventuelles (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.).
- La présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce N°3 du PLU)

Il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit :

- Les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle le cas échéant.
- Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

L'ensemble du présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Elven.

Définitions

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

Aménagement global

Les zones urbaines (U) et A Urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. (Sauf pour le secteur du Pourprio et l'OAP n°4, classé en zone 1AUa)

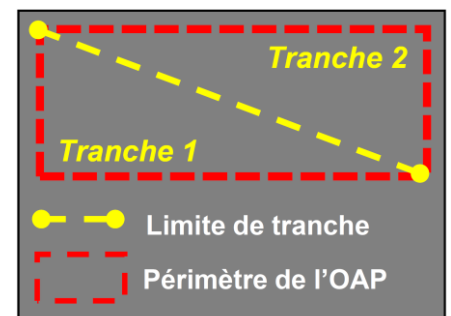
Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.



Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un

complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de pleine terre

Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée).

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après).

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

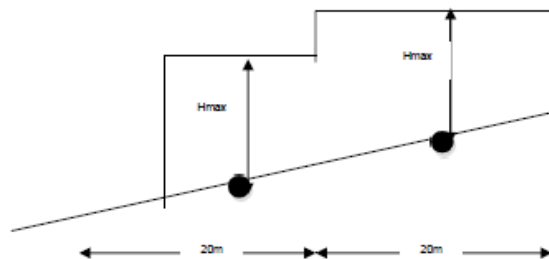
Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma suivant :

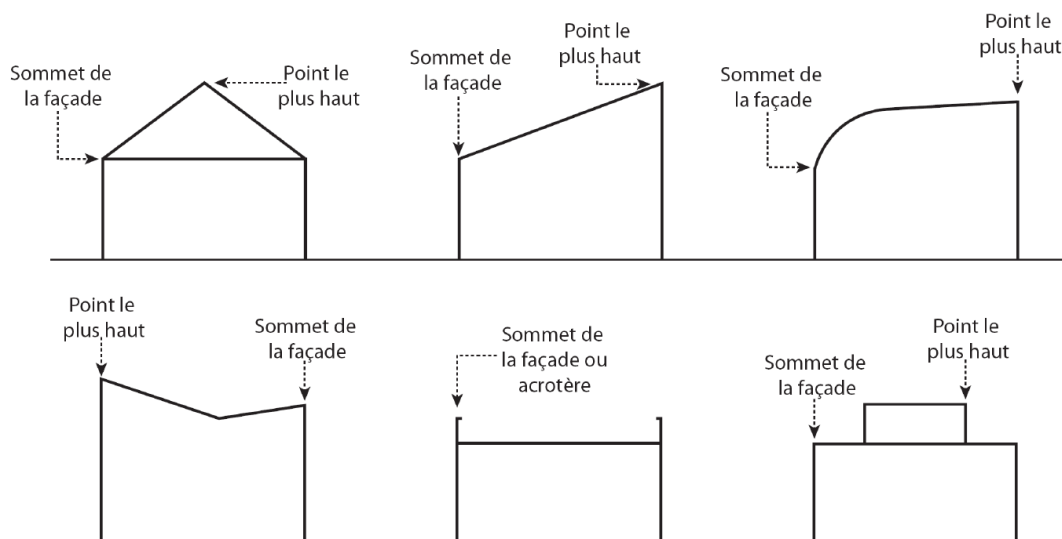


La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, au sommet de la toiture monopente, ... Les schémas ci-après illustrent la règle. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur au sommet de la façade

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).



Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie

privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développés, exploités et maintenus par l'opérateur RTE. Ils relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérés comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ils sont donc autorisés dans l'ensemble des zones du règlement.

Retrait des constructions

Le retrait est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contigües.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Hébergement hôtelier et touristique,			
	- Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. Il pourra cependant être autorisé dans le cas d'une impossibilité technico-économique à adapter le local aux exigences actuelles (accessibilité en particulier), et/ou dans le cas d'un transfert de l'activité dans un autre local plus adapté du centre-ville.

Production de logements locatifs sociaux

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, les programmes immobiliers doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, proposer :

- ➔ pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins 20% du programme pour la réalisation de logements abordables (locatif social de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS), dans le respect du PLH.
- ➔ pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins 20% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements abordables (locatif social de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS), dans le respect du PLH.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- ➔ Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- ➔ Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération.

En dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, toute opération d'aménagement comportant plus de 10 logements ou lots devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

En tous secteurs

La discontinuité territoriale entre logements privés et logements locatifs sociaux pourra être autorisée sous réserve du respect des obligations cumulatives suivantes :

- ➔ Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre. Cette disposition ne s'applique pas au projet d'aménagement du Pourprio, tel que défini aux orientations d'aménagement et de programmation.
- ➔ Démarrage concomitant des travaux des 2 programmes, ou démarrage des travaux du programme social avant démarrage des travaux du programme privé,
- ➔ L'enregistrement de la DAACT du programme social ne peut être éloigné de plus de 6 mois de l'enregistrement de la DAACT du programme principal,
- ➔ Sauf dans le cas du projet d'aménagement du Pourprio, tel que défini aux orientations d'aménagement et de programmation, les programmes de logements portant sur 25 logements ou plus ne pourront bénéficier de la discontinuité territoriale des logements sociaux
- ➔ La mutualisation des obligations de réalisation de logements sociaux de plusieurs opérations ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 20 logements sociaux en une même opération de logements

Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation

(articles 1 et 2 des zones concernées)

Les secteurs de carrières anciennes ou en cours d'exploitation sont délimités au document graphique du règlement au titre du R151-34 2° du code de l'urbanisme. Au sein de ces secteurs, la création, l'extension et l'exploitation de carrières, ainsi que les constructions liées et nécessaires à cette exploitation, sont autorisées (sous réserve du respect des autres réglementations). A l'inverse, les autres types de constructions ou d'aménagement autorisés dans la zone n'y sont permis qu'à condition d'être compatibles avec l'activité de carrière.



Risques et nuisances

Marges de recul le long des voies express et des routes classées à grande circulation (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

La commune est concernée par deux routes classées à grande circulation : la RN166 et la RD775. En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone. Pour la RD 775, elles sont également prioritaires sur les dispositions relatives aux routes départementales ci-dessous.



Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les routes classées à grande circulation sont limités aux cas prévus par les gestionnaires de ces infrastructures et par les contraintes inhérentes à leur classement.

Marges de reculs à respecter :

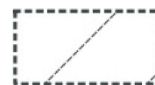
Les reculs sont ceux prévus par les dispositions de la loi dite « Loi Barnier » reprises au L 111-6 du Code de l'Urbanisme.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de la Route Nationale 166 et de 75m de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 775.

Pour les secteurs ayant fait l'objet d'une étude loi Barnier, annexée au rapport de présentation du présent PLU, la marge de recul est réduite à 50m. Le document graphique du règlement figure les reculs applicables

Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

La commune est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée. Le règlement départemental de voirie fixe des orientations afin de protéger le réseau routier départemental. Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.



Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les RD peut être interdite hors agglomération, ou conditionnée au respect des conditions de visibilité et de sécurité.

Marges de reculs à respecter :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Hors agglomération, en zone urbanisée, les constructions doivent respecter une marge de recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des RD.

Les marges de recul sont intégrées au document graphique du règlement.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et que leur implantation ne réduise pas le recul de la construction existant.

Les changements de destination de constructions implantées dans la marge de recul sont interdits.

Cas particuliers :

Des reculs différents sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- Les serres agricoles devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les constructions techniques liées à l'exploitation des éoliennes sont soumises à la distance de sécurité précitée, à savoir 7 mètres à compter du bord de la chaussée.

Clôtures aux abords des routes départementales :

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone)

Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent respecter un recul minimal de 100 mètres vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire (y compris lorsque ce périmètre actuel est inférieur). Ce recul peut être réduit si une construction à usage d'habitation existante (hors logement de fonction agricole) est présente entre la construction projetée et la construction engendrant un périmètre sanitaire. La règle ne s'applique pas pour des extensions et des annexes d'habitations existantes.

Secteurs de projets

Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

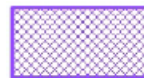


Tableau des Emplacements réservés

N°ER	Objet de l'emplacement réservé	Secteur	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Prolongement du chemin jusqu'à la Rue des Ecoles	Le Pourprio	commune	634
2	Aménagement de la voirie VC 2, route de Monterblanc	Kerfuntel	commune	1592
3	Aménagement de voirie VC 1, route de Larre	Bodual	commune	2336
4	Aménagement d'un carrefour	Saint-Germain	commune	804
5	Accès au secteur du Pourprio	Le Pourprio	commune	359
6	Accès au secteur du Pourprio	Le Pourprio	commune	65
7	Extension du complexe sportif	pôle sportif	commune	13797
8	Extension des services techniques	Kerhélène	commune	3396
9	Elargissement de la rue du Coëdelo	Centre-bourg	Elven	321
10	Anticipation des besoins d'extension de la station d'épuration	Kerlore	Commune	12999
11	Confortement du pôle d'équipements publics	Le Lamboux	commune	12318
12	Création d'une liaison douce	Kerguelion	commune	947
13	Equiperment Ilot Chaumière	Kercointe	commune	784
14	Elargissement de la Rue de l'Opération Savana	Le Bourbasquet	commune	1615
15	Equiperment Ilot Chaumière	Kercointe	commune	1260
16	Elargissement du carrefour et aménagement d'espace public	Le Bourbasquet	commune	495
17	Création d'une connexion piétonne	Le Moulin d'Elven	commune	623
18	Création d'une connexion routière	La Motte Verte	commune	10
19	Servitude de mixité sociale	Rue de Lanvaux	commune	2928

Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone)

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.



Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement (article 7 de chaque zone)

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisée dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

Pour le calcul des obligations par tranche, il s'effectue à partir de la surface de plancher de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 X 5 mètres pour une place de stationnement, auquel s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées.

Il est exigé :

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
		- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation		- Logement	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
		- Hébergement	1 place par place d'hébergement 1 place pour 3 places d'hébergements en EHPAD ou résidence universitaire
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	Pour les constructions de plus de 300m ² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher
		- Restauration,	1 place par fraction complète de 30m ²
		- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m ²
		- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par fraction complète de 50m ² (en zone Ua, uniquement à partir de 300m ² de surface de plancher)
		- Hébergement hôtelier et touristique,	1 place par chambre
		- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet

Règlement littéral - Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Destinations	Sous-destinations :	Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
services publics	 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	 - Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	 - Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	 - Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	 - Industrie,	Selon les besoins du projet
	 - Entrepôt,	Selon les besoins du projet
	 - Bureau,	1 place par fraction complète de 40m ²
	 - Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour

la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, 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 alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Protection et évolution de l'espace rural

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien. Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein de la zone A et N, le changement de destination des constructions repérées par une étoile est autorisé vers le logement, l'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics, centre de congrès et d'exposition (N uniquement), dans les conditions suivantes :

- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire ;
- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale ;



- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière), en particulier au niveau des routes départementales ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;

Le programme du projet devra être adapté à la situation du bâtiment et à sa géographie, dans le respect de la ruralité de la commune. Par exemple, le nombre de logements créés pourra être limité pour éviter une densification importante des espaces ruraux.

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée

Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone

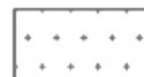
Les calvaires, fours à bain, lavoirs et autres éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.



Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone

Le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.



Éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces.

Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.
-

Sont également interdit :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

L'objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

Espace boisé classé (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les espaces boisés classés sont protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



Autres boisements à conserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être globalement protégés.



Les prescriptions liées à cette protection sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes d'exploitations, élagages et autres opérations d'entretien nécessaires au maintien du bois ou à sa régénération.
- Le défrichement partiel d'un boisement repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière pourra être envisagée à titre de compensation.
- Pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion approuvé ou relevant du régime forestier, le défrichement pourra être autorisé s'il est cohérent avec les dispositions prévues par le Plan Simple de Gestion ou le plan de gestion d'aménagement forestier (création d'une construction sylvicole, d'une piste coupe-feu, etc.).

Haie ou arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les haies ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.



Les prescriptions liées à cette préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire. (soumis à déclaration).
- Les travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural constituent une référence pour définir les haies pouvant être partiellement ou entièrement supprimées et sur les compensations à prévoir.

Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.

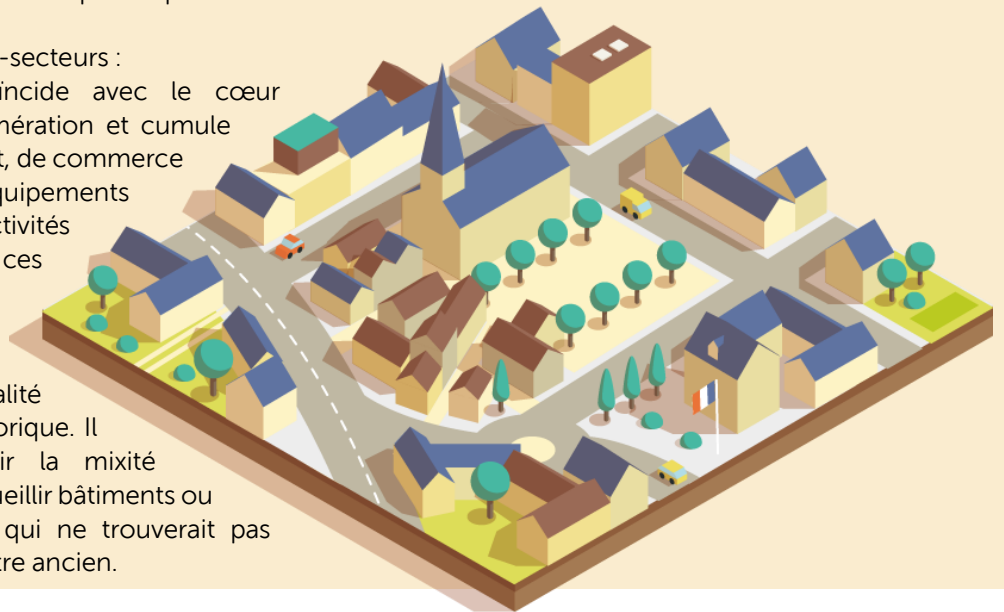
La zone Urbaine est constituée de 5 secteurs (Uaa, Uab, Ub, Ue et Ui) dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ua** correspond à la centralité étendue de la ville. Il a vocation à favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle. Il vise également à accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

Il se décompose en deux sous-secteurs :

- Le secteur Uaa coïncide avec le cœur historique de l'agglomération et cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'artisanat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec ces espaces.
- Le secteur Uab correspond à l'extension de la centralité et du tissu dense historique. Il a vocation à élargir la mixité fonctionnelle et à accueillir bâtiments ou espaces stratégiques qui ne trouverait pas leur place dans le centre ancien.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Ua

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances.
- Au sein du sous-secteur Uab, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ou de restauration sont autorisées uniquement dans les secteurs de projet définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou sur une unité foncière accueillant déjà une activité répondant à cette destination à la date d'approbation du PLU, dans le cadre du développement de l'activité existante.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur Uab, La hauteur des constructions nouvelles peut-être majorée de 0,5 mètre maximum lorsque la surface plancher du rez-de-chaussée est majoritairement affecté aux destinations suivantes

: artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que cette majoration soit affectée à rehaussement du rez-de-chaussée.

Les autres modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative.

Vis-à-vis des autres limites, les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

L'extension des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt est limitée à 10% de l'emprise au sol existante à partir de la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les autres constructions.

Hauteur des constructions

Dans les secteurs Uaa et Uab, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m au sommet de façade et 15 m au point le plus haut

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

Dans le secteur Uaa et dans les secteurs de projets identifiés par les OAP en Uab, la hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m pour permettre éventuellement son changement de destination de logement en commerce ou service.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

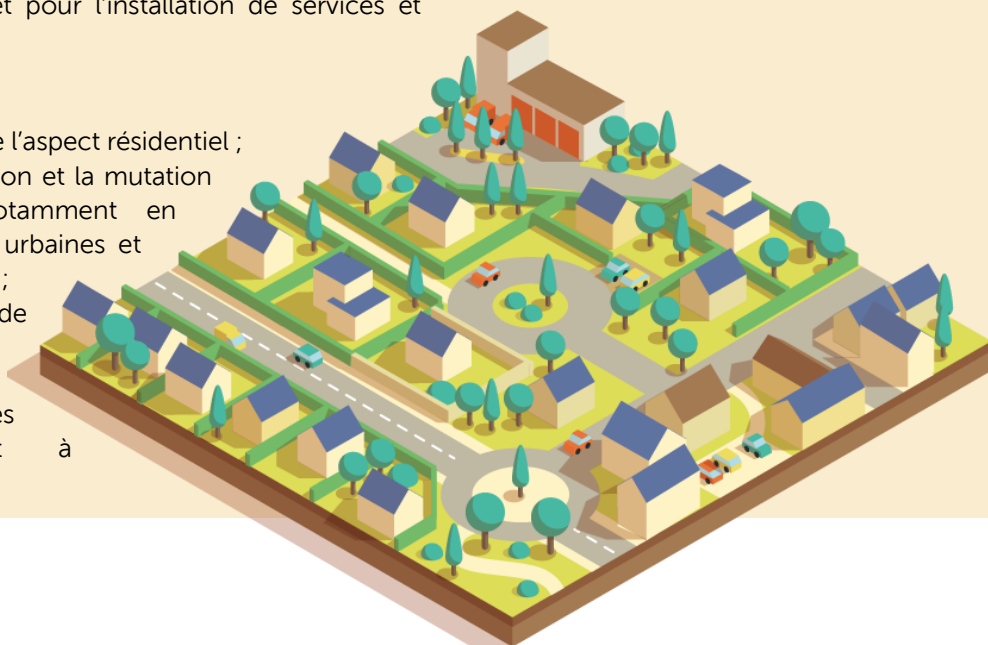
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ub** correspond au tissu aggloméré autour de la centralité. C'est un espace urbanisé principalement récent à vocation principale d'habitat et pour l'installation de services et d'équipements compatibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Ub

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Les centres de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat.
- L'extension mesurée des constructions existantes à destination de commerces de gros, d'industrie et d'entrepôt sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative.

Vis-à-vis des autres limites, les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

Non réglementé.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir est supérieure à la surface d'espace vert de pleine terre existante majorée de 30m², il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet de façade et 10 m au point le plus haut

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

Cf. article Ub4

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

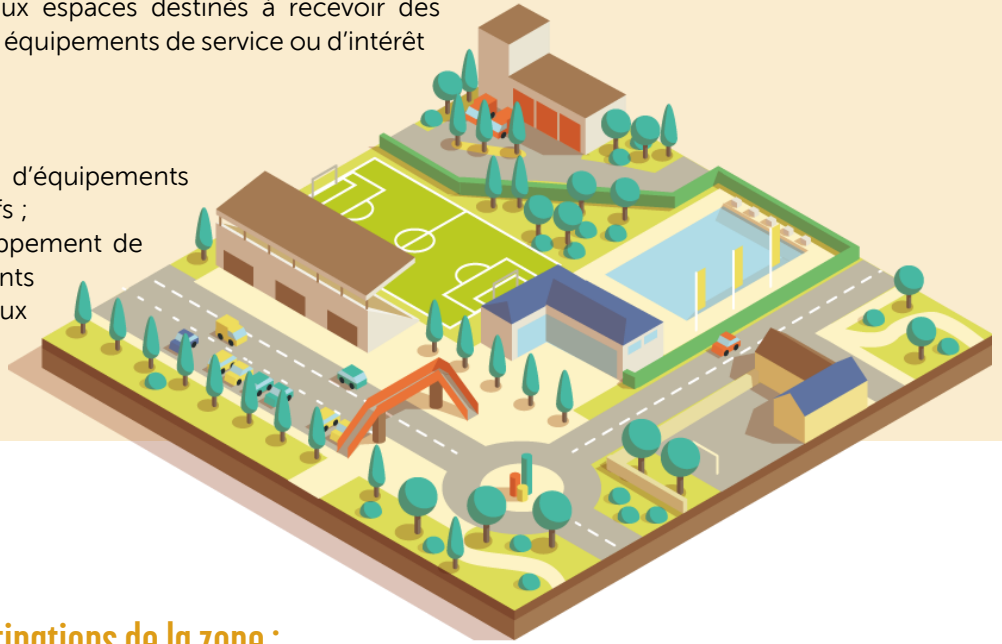
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ue** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services ;



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Ue

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation dominante de la zone
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles soient compatibles avec la pérennité de la vocation de la zone.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

Sans objet

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Sans objet

Clôtures

Sans objet

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ui** correspond à des espaces urbanisés à vocation industrielle et logistique.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités industrielles et logistiques sur la commune,
- Conserver de véritables sites économiques stratégiques sur le territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ;
- Développer des activités industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire ;



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Ui

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Logement, hébergement
- Artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation industrielle dominante de la zone
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être compatibles avec les espaces à vocation économique industrielle et logistique.
- Les constructions à usage de bureaux, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- Les locaux accessoires à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités autorisées dans le secteur, dans la limite de 35 m² de surface de plancher.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE UI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la superficie du terrain.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 30 m au point le plus haut.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Sans objet

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisés.

Le rehaussement de murs de moellon avec des parpaings est interdit.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Annexes

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux développements de l'urbanisation et suivent les indices de référence au plan.

Ces secteurs concernent des projets en cours ou à venir sur des espaces définis : 1AUa, 1AUb, 1AUi et 2AUi

1AUa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUa** correspond à des espaces d'urbanisation future confortant la centralité de la ville et ses extensions. Il a vocation à accompagner les éventuelles mutations de ces espaces en prolongeant le cœur de l'agglomération et notamment les fonctions d'habitat diversifié, de commerce et d'artisanat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec ces espaces.

Ce secteur a vocation à :

- Accueillir des opérations assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur 1AUa

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de commerces de gros ou de restauration sont autorisées uniquement dans les secteurs de projet définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP), sous réserve que la première tranche opérationnelle porte sur au moins 50% de l'emprise totale du secteur 1AUa et qu'elle s'appuie sur une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble du secteur.

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.), ainsi que l'extension et les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés,
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUa et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'annexes,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de façade et 13 m au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

1Aub

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1Aub** correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation à court terme ou de renouvellement de l'espace aggloméré. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Combler des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur 1AUb

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Industrie, entrepôt, bureaux, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

Pour chaque zone 1AUb, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles ne sont autorisées que sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement global portant sur l'ensemble du secteur (cf. définition « aménagement global »).

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.)

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés

- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1Aub et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'annexes
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60 %.

Le projet d'aménagement d'ensemble répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par les OAP.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %. L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet de façade et 10 m au point le plus haut

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

Pour les constructions édifiées sur des terrains en pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parties de la construction situées dans la partie basse pour permettre un niveau constant à l'égout de toiture. Cependant, cette disposition ne pourra conduire à dépasser une hauteur maximale de 11m.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUi** correspond à des secteurs d'extension ou de création d'espaces à vocation économiques industrielles ou logistiques. Une forme de mixité fonctionnelle économique peut être intégrée pour favoriser la synergie entre les différents secteurs d'activités.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le développement et le maintien des activités industrielles sur la commune en permettant leur développement sur site ou à proximité ;
- Assurer le maintien de l'attractivité et de la dynamique de la commune comme pôle économique stratégique au sein de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur 1AUi

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Logement, hébergement
- Artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation industrielle dominante de la zone
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, autres que ceux autorisés ci-dessous

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être compatibles avec les espaces à vocation économique industrielle et logistique.
- Les constructions à usage de bureaux, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- Les locaux accessoires à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités autorisées dans le secteur, dans la limite de 35 m² de surface de plancher.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les utilisations du sol de type stockages, dépôts ou stationnement de véhicules sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité économique et que soient prises toutes les dispositions nécessaires soient prises pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,

- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.), sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Le projet d'aménagement devra définir des règles d'implantations pour les constructions permettant d'organiser un rapport entre le bâti et les voies et des transition espace public / espace privé cohérents à l'échelle de l'opération.

Ces règles devront également favoriser l'optimisation foncière en évitant d'engendrer des délaissés et des marges de reculs non qualifiantes pour l'opération et en organisant des possibilités de mitoyenneté.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

Sans objet.

Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut ou à l'acrotère, est limitée à 30 m (des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos ou matériels associés, lorsque cela sera justifié). Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

Le projet d'aménagement devra cependant définir un épannelage sur l'ensemble de la zone de telle sorte que les constructions les plus hautes soient intégrées dans le paysage proche et lointain.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Sans objet.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisés.

Le rehaussement de murs de moellon avec des parpaings est interdit.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Annexes

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations et coefficient d'imperméabilisation

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

Le projet d'aménagement d'ensemble fixera des règles et/ou des objectifs en matière de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, en cohérence avec le parti paysager et environnemental retenu pour la zone.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

2AUi

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 2AUi** correspond à un secteur insuffisamment équipé à vocation économique, nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Il anticipe une extension à plus long terme du parc d'activité, nécessitant un renforcement et/ou un prolongement des réseaux.

Ce secteur a vocation :

- Améliorer la lisibilité à long terme sur la vocation des espaces
- Conserver des sites stratégiques d'accueil des entreprises



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur 2AUi

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations et toutes les activités, les usages et affectations du sols, à l'exception des cas prévus ci-dessous.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone nécessite a minima à modification du PLU permettant de définir les conditions de son aménagement à travers le règlement et les OAP. Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont incompatibles avec l'aménagement future de la zone.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone agricole

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

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Aa correspond à l'essentiel de la zone A, incluant l'essentiel des terres exploitées, ainsi que les écarts et habitations isolées en son sein.
- Le secteur Ab est un espace agricole inconstructible.
- Le secteur Ah correspond à des hameaux à dominante résidentielle et pouvant encore accueillir quelques logements supplémentaires
- Le secteur Ai correspond à des activités économiques isolées en milieu rural. Il comprend un sous-secteur Ais spécifique à une activité économique dédiée aux sports.

Aa et Ab

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs Aa et Ab** représentent l'essentiel de la zone A, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), à l'exception des franges d'agglomération comprises dans le sous-secteur Ab où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables aux secteurs Aa et Ab

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Logement et hébergement, hôtellerie et restauration, à l'exception des cas prévus ci-après
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles et d'être situées en dehors du sous-secteur Ab. (La réalité de l'existence d'une exploitation agricole sera appréciée à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que le lien de nécessité par rapport aux conditions de l'exploitation ou de l'évolution de ces conditions). De plus :
 - o Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations et d'être accolé ou à moins de 50 mètres des constructions de l'exploitation.
 - o Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole, elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils 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.
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un

dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).

- La création, l'extension et l'exploitation de carrières, ainsi que les constructions liées et nécessaires à cette exploitation, à condition d'être située à l'intérieur d'un *secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation* délimité au document graphique du règlement au titre du R151-34 2° du code de l'urbanisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Constructions agricoles

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol, il n'est pas fixé de règles.

La hauteur maximale des constructions à vocation agricole ne peut excéder 12m au point le plus haut.

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Annexes

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal, ou en continuité d'annexes existantes. Cependant, les abris pour animaux peuvent être

implantés à une distance supérieure sous réserve que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

Des haies végétales d'espèces variées formant écran peuvent être préconisées autour des constructions utilitaires de grand volume afin de faciliter leur intégration paysagère.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain. De plus :

- L'extension cumulée ne pourra excéder 30 % ou 50m² supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
- Pour les annexes non accolées à la construction principale, leur emprise au sol cumulée est limitée à 30m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 7m au point le plus haut. Dans le cadre d'une extension, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Sans objet

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

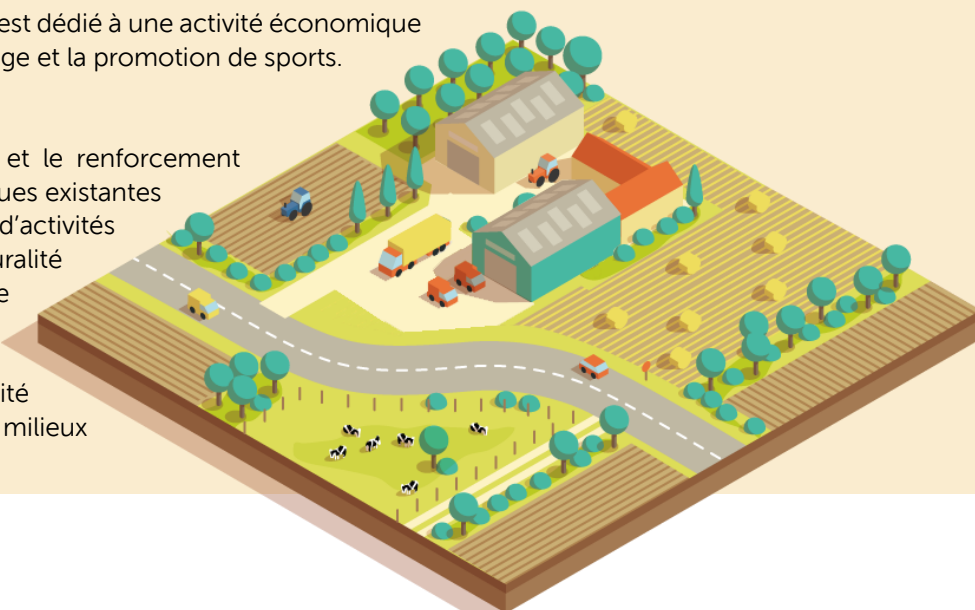
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs Ai** correspondent à des activités économiques au sein de l'espace rural. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le confortement des activités existantes. Un sous-secteur Ais est dédié à une activité économique et touristique pour l'apprentissage et la promotion de sports.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre le maintien et le renforcement des activités économiques existantes
- Permettre l'installation d'activités complémentaires en ruralité et ne trouvant pas place en tissu aggloméré
- Garantir la préservation de la qualité des sites et des milieux environnants.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Dispositions applicables au secteur Ai

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Logement et hébergement
- Artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Bureau, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec l'implantation au sein des espaces agricoles
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

Dans tous les secteurs

- Commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, et entrepôt, centre de congrès et d'exposition sous réserve de correspondre à l'extension d'une construction existante sans changement de destination, ou à une construction nouvelle nécessaire au confortement d'une activité existante sur la même unité foncière, avec la même destination, dans les limites définies à l'article 4.

Dans le sous-secteur Ais

- Les constructions d'hébergements hôteliers et touristiques et les habitations légères de loisirs sous réserve d'être nécessaires au confortement d'une activité existante sur la même unité foncière, dans les limites définies à l'article 4.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés

- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

L'emprise au sol supplémentaire ne devra pas excéder 100 % de l'emprise au sol des bâtiments existants.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m au point le plus haut.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Sans objet

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures préexistantes de qualité particulière telles que les talus, les murs talus empierrés, les murs de pierres, les haies vives bocagères méritent d'être conservées et entretenues.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres

Les murs en plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'activité ou de l'installation) ne sont pas autorisés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **secteurs Ah** correspondent à des hameaux habités ou secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans l'espace rural et notamment l'espace dédié aux activités et milieux agricoles. C'est un espace urbanisé à vocation principale d'habitat où des constructions neuves sont autorisées à l'intérieur même des limites du groupement bâti constitué.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien d'un aspect résidentiel dans l'espace rural ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Ah

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative.

Vis-à-vis des autres limites, les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 1 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 40 %.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4 m au sommet de façade et 7 m au point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions relevant de la « destination équipements d'intérêt collectif et services publics » qui peuvent être autorisés dans le reste de la zone A ou N (comme les antennes, les ligne haute tension, etc.).

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone comprend quatre secteurs :

- Le secteur Nv qui correspond aux zones naturelles en fonds de vallées
- Le secteur Nf qui correspond aux zones naturelles à dominante forestière
- Le secteur Np qui correspond aux parcs et espaces de naturels associés à des ensembles patrimoniaux remarquables.
- Le secteur Ne correspond à des espaces de loisirs ou d'équipements publics en zone naturelle.

Nf, Nv et Np

Définition (extrait du rapport de présentation)

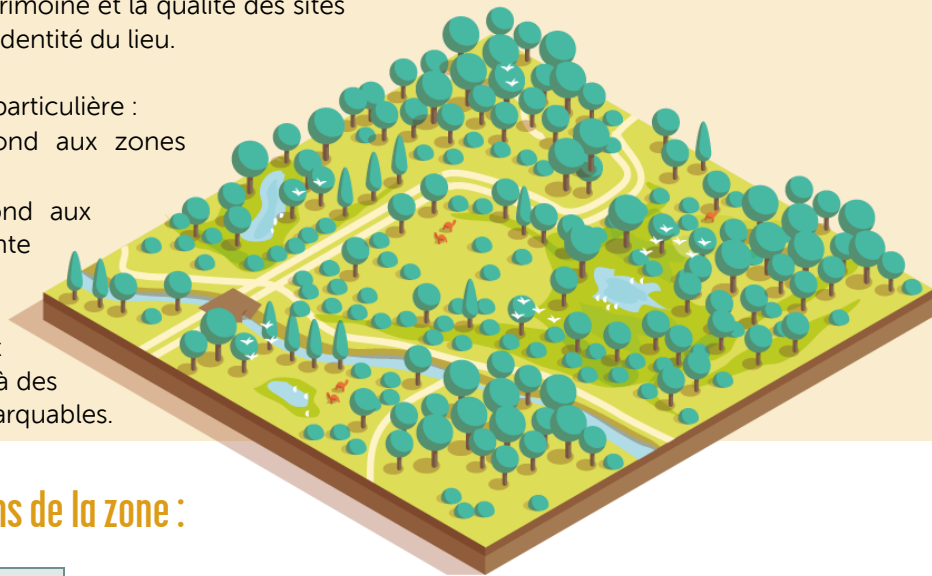
Les **secteurs Nf, Nv et Np** correspondent aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Chaque secteur présente une nature particulière :

- Le secteur Nv qui correspond aux zones naturelles en fond de vallées
- Le secteur Nf qui correspond aux zones naturelles à dominante forestière
- Le secteur Np qui correspond aux parcs et espaces de naturels associés à des ensembles patrimoniaux remarquables.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables aux secteurs Nf, Nv et Np

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

Sur tous les sous-secteurs :

- Logement et hébergement, hôtellerie et restauration, à l'exception des cas prévus ci-après
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Sur tous les sous-secteurs :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

Dans les secteurs (Nv, Nf, Np) :

- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils 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.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.

Dans le secteur Nv :

- Sous réserve qu'elles ne portent pas atteintes à la qualité de sites et des paysages, Les constructions, extensions et les mises aux normes à destination d'exploitation agricole à conditions qu'elles soient liées et nécessaires au confortement des sièges agricoles existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Dans le secteur Nf :

- Les constructions et aménagements liés et nécessaires aux exploitations forestières.

Dans le secteur Np :

- Les installations et aménagements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

Sur tous les sous-secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Constructions agricoles et forestières

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole ou forestière. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

La hauteur maximale des constructions à vocation agricole et forestières ne peut excéder 12m au point le plus haut.

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Annexes

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal, ou en continuité d'annexes existantes. Cependant, les abris pour animaux peuvent être implantés à une distance supérieure sous réserve que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain. De plus :

- L'extension cumulée ne pourra excéder 30 % ou 50m² supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
- Pour les annexes non accolées à la construction principale, leur emprise au sol cumulée est limitée à 30m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4 m à l'égout de toitures et 7m au point le plus haut. Dans le cadre d'une extension, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour prolonger un volume existant.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE:

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Toitures

Sans objet

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisées.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les parpaings apparents, les palplanches ne sont pas autorisées

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

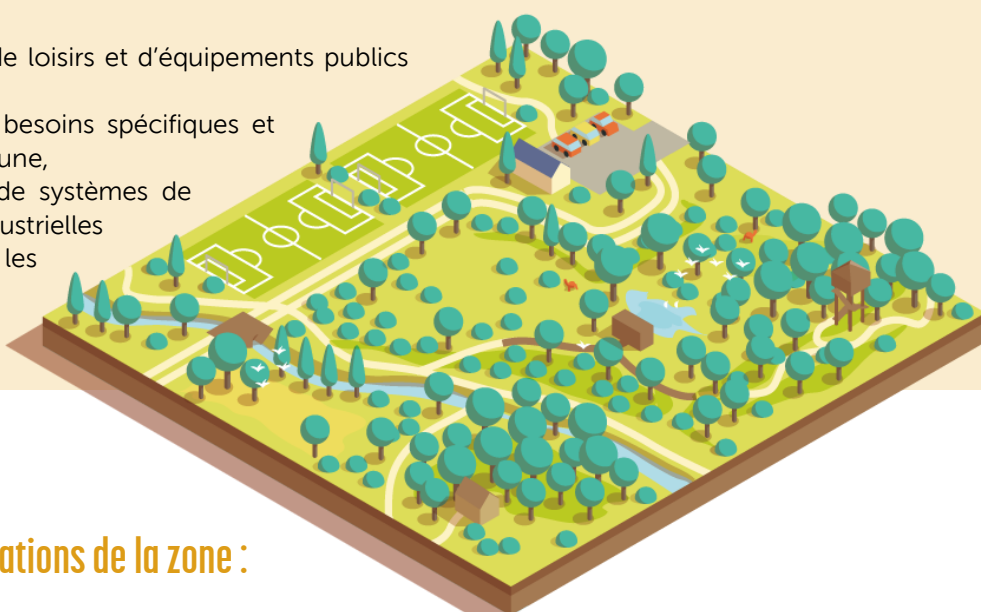
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ne** correspond à des espaces de loisirs ou d'équipements publics partiellement ou totalement artificialisés au sein de la zone naturelle et forestière. Ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées peuvent accueillir des campings, équipements de plein-air, dépôts maîtrisés, des secteurs de traitement des eaux ou de déchets ou encore des équipements et installations techniques.

Ce secteur a vocation à :

- Maintenir des espaces de loisirs et d'équipements publics en milieu rural,
- Traiter et maîtriser des besoins spécifiques et techniques sur la commune,
- Permettre l'installation de systèmes de traitements des eaux industrielles
- Localiser et maîtriser les dépôts spécifiques de gestion de matériaux divers ou de déchets.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Ne

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Logement et hébergement
- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services recevant du public, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Industrie, bureau, entrepôt, centre de congrès et d'exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserve de correspondre à des aménagements légers ou des constructions de petite taille nécessaires à la fréquentation d'un site par le public (exemple : kiosque, petit vestiaire, sanitaire, etc.), ainsi qu'à l'extension de constructions existantes.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts de matériel sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires soient prises pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions relevant de la « destination équipements d'intérêt collectif et services publics » qui peuvent être autorisés dans le reste de la zone A ou N (comme les transformateurs, château d'eau, etc.).

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour répondre à des exigences techniques incontournables, dans la limite de 15 mètres et à condition que le projet soit compatible avec la sensibilité environnementale et paysagère du site dans lequel il s'inscrit. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions relevant de la « destination équipements d'intérêt collectif et services publics » qui peuvent être autorisés dans le reste de la zone A ou N (comme les antennes, les ligne haute tension, etc.).

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Généralités

Sans objet

Toitures

Sans objet

Clôtures

Sans objet

Annexes

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

