



COMMUNE DE BUBRY
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Arrêté le :	Approuvé le :

Sommaire

TITRE1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua.....	9
Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ub	13
Chapitre 3. Règles applicables au secteur UI.....	17
Chapitre 4. Règles applicables au secteur Ui.....	21
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	25
Chapitre 1. Règles applicables au secteur 1AUa	26
Chapitre 2. Règles applicables aux secteurs 2AUa	30
TITRE 4 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	32
Chapitre 1. Règlement applicable aux zones A.....	33
Chapitre 2. Règlement applicable aux zones Ah	39
TITRE 5 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	44
Chapitre 1. Règles applicables aux zones N	45
Chapitre 2. Règles applicables au secteur NL	50
Chapitre 3. Règles applicables au secteur Nt	54
TITRE 6 : ANNEXES.....	57
Annexe 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement	58
Annexe 2 : Prescriptions pour les éléments identifiés au PLU au titre de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme.....	61
Annexe 3 : inventaire des bâtiments pouvant changer de destination	63

Titre1 : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

Article 2 – 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 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en **application** des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

Article 3 – Division du territoire en zones

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

a) Les zones urbaines dites « zones U »

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

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

c) Les zones agricoles dites « zones A »

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

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

d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Article 4 – Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 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.

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

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

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

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

Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle.

Article 6 – Densité

I – Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

II – Surface de plancher (article L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnent sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80 mètres ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article 7 – Eléments de paysage à préserver

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Des mesures compensatoires pourront être exigées par la mairie en cas de destruction. Ces mesures, s'appuieront sur la règle du guide « bocage et urbanisme » réalisé par le SMSB et le syndicat du Scorff.

Article 8 – Ouvrages spécifiques

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

(dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones)

Article 9 – 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.

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 (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00)".

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

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

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".

Article 10 – Espaces boisés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Seules peuvent être autorisées les constructions liées à la gestion du boisement.

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

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

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

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

Article 11 – Dispositions spécifiques

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

Article 12 – Clôtures

L'édification des clôtures n'est soumise à aucune autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme (s'il n'y a pas de protection liée au patrimoine bâti, ni éléments de paysage à préserver, ni délibération spécifique du conseil municipal)

Article 13 – Permis de démolir

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme,

Article 14 – Reconstruction d'un bâtiment

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.

Articles 15 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

Articles 16 – Zones d'expansion des crues

Les champs d'expansion des crues sont préservés de tout aménagement entraînant une réduction de leur surface et une augmentation de leur vulnérabilité. Ils interdisent toute urbanisation ou remblaiement, conformément aux dispositions du SAGE Blavet.

Article 17 – Gestion des eaux pluviales

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été défini sur l'ensemble du territoire communal. Le zonage pluvial a pour objectif de définir, sur l'ensemble du territoire communal, différentes zones pour lesquelles un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser a été fixé. Ainsi, lors du développement, du renouvellement urbain et d'éventuels projets d'extension dans le cadre des permis de construire et autres déclarations préalables, chaque projet devra intégrer ces préconisations.

Les coefficients ont été choisis en fonction de l'imperméabilisation actuellement observée sur les différentes zones, et en fonction de la vocation de celles-ci. Ils se veulent à la fois restrictifs, de manière à tendre vers une limitation des volumes d'eaux pluviales ruisselés à l'avenir, et à la fois cohérents avec les perspectives d'urbanisation voulues par la commune.

Les coefficients maximum d'imperméabilisation sont présentés dans le tableau ci-après et devront être respectés à l'échelle indiquée en dernière colonne du tableau. Ces coefficients s'appliquent sur l'ensemble des zones.

Nomenclature PLU	Coefficient d'imperméabilisation future proposé	Echelle d'application
1AU	60%	Zone
2AU	60%	
Ah	20%	Parcelle
Ar	25%	Parcelle
N	5%	Bassin versant
NE	10%	Parcelle
Nh	10%	Parcelle
NI	25%	Parcelle
Nr	25%	Parcelle
Nt	5%	Parcelle
UA	55%	Parcelle
UB	35%	Parcelle
Ui	70%	Parcelle
UL	5%	Parcelle
A	5%	Bassin versant
ZH	Sans objet	

Remarque : distinction entre ruissellement et imperméabilisation



Terrain nu

Coefficient imperméabilisation = 0 %
 Coefficient ruissellement = 10 %
 90 % de l'eau qui tombe s'infiltré
 10 % ruisselle



Terrain aménagé

Coefficient imperméabilisation = 40 %
 Coefficient ruissellement :
 maison : 95%
 terrain : 10%
 Soit $0.4 \cdot 0.95 + 0.6 \cdot 0.1 = 44\%$

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua

Le **secteur Ua** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- b) les affouillements et exhaussements du sol ;
- c) l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- d) la construction de d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- e) l'implantation de plus d'une annexe par unité foncière ;
- f) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- g) l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- h) le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- i) les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3m de hauteur.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

Article Ua 3 - Voiries et accès

- Voirie

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

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

- Accès

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

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

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) ne peut prendre accès directement le long de la RD 2, RD 3 et RD23, ainsi que sur les sentiers piétons, mais seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau :

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

- Électricité et téléphone :

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

- Assainissement :

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques, soit à au moins 3,00 m de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent avoir une implantation permettant de créer une continuité visuelle de l'alignement du bâti. L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

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

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

Les constructions principales ou annexes, doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

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

Non réglementé.

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **11 m au faitage**
- **7 m à l'acrotère**

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

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

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

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

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

Clôtures

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

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

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- claustra d'une hauteur maximale de 2 m à 0,50 m de la limite de propriété ;
- clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur totale de 1,50m au dessus du sol naturel ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et situé en zone U ou AU,

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

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Supprimé.

Article Ua 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ub

Le **secteur Ub** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels. Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- l'édification d'annexes (abri de jardin, garage...) avant la réalisation de la construction principale ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les activités industrielles et artisanales compatibles avec l'habitat ainsi que les entrepôts commerciaux sous réserve que leur emprise soit inférieure à 200 m².
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

Article Ub 3 - Voiries et accès

Voirie

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

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

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

Accès

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

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

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

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) ne peut prendre accès directement le long de la RD 2, RD 3 et RD23, ainsi que sur les sentiers piétons, mais seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises.

Eaux pluviales

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

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

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

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

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

Les constructions principales ou annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

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

Non réglementé.

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques est limitée à 70%.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

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

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

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

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

Clôtures

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

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

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;

- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- claustra d'une hauteur maximale de 2 m à 0,50 m de la limite de propriété ;
- clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur totale de 1,50m au dessus du sol naturel ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

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

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

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes sur le même îlot de propriété.

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

Les espaces libres des toute construction ou chaussée doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit.

Les opérations comportant plus de 6 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m dès lors qu'il ne sont pas situés en zone N ou A.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Supprimé.

Article Ub 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 3. Règles applicables au secteur UI

Le **secteur UI** est destiné à un secteur de loisirs correspondant au parc Caudan.

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions et installations non liées ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site
- b) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- c) l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- d) le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations publiques et d'intérêt général sous réserve de préserver le caractère du site
- Les constructions et installations liées et/ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site, sous réserve d'en conserver le caractère

Article UI 3 - Voiries et accès

- Voirie

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

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

- Accès

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

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

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) ne peut prendre accès directement le long de la RD 2, RD 3 et RD23, ainsi que sur les sentiers piétons, mais seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau :

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

- Électricité et téléphone :

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

- **Assainissement :**

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales

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

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

Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques, soit à au moins 3,00 m de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent avoir une implantation permettant de créer une continuité visuelle de l'alignement du bâti. L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

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

Les installations et constructions d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumises à ces règles

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales ou annexes, doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

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

Non réglementé.

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **6 m au faitage**
- **4 m à l'acrotère**

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

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

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

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

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

Clôtures

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

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

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

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- claustra d'une hauteur maximale de 2 m à 0,50 m de la limite de propriété ;
- clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur totale de 1,50m au dessus du sol naturel ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

Article UI 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

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

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Article UI 14 – Coefficient d'occupation du sol

Supprimé.

Article UI 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UI 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 4. Règles applicables au secteur Ui

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

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions à usage hôtelier,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

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

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

- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
- qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activité et harmonisées avec ceux-ci en ce qui concerne l'expression architecturale,
- que la surface de plancher soit inférieure à 35 m²,

L'implantation d'installations classées soumises à autorisation est permise sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Article Ui 3 - Voiries et accès

Voirie

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

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

Accès

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

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

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

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

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) ne peut prendre accès directement le long de la RD 2 ainsi que sur les sentiers piétons, mais

seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération.

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

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :

Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé selon l'avis des services compétents.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises.

Eaux pluviales

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

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

Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

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

Le long des voies publiques, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons architecturales.

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

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

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

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,

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

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

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

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

Non réglementé.

Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront être incorporées aux bâtiments d'activité et harmonisées avec ceux-ci en ce qui concerne l'expression architecturale,

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

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

Clôtures

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

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m, doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

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

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol

Supprimé.

Article Ui 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ui 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1. Règles applicables au secteur 1AUa

Le secteur 1AUa est destiné à l'extension du bourg de Bubry et de Saint-Yves sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions isolées
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

L'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs 1AUa ainsi que l'édification d'annexes séparées de la construction principale située dans la zone sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation,

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités et de services compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement successives conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUa 3 - Voiries et accès

Voirie

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

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

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RD 3, RD 2, RD 23 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

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

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

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

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations de plus de 10 lots à créer, il devra être prévu une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains.

Assainissement :

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Article 1AUa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

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

Sauf indications contraires portées aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à l'emprise des voies soit à au moins 3 m de la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

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

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Les règlements des permis d'aménager peuvent prévoir des règles spécifiques, plus contraignantes.

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

Non réglementé.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

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

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

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

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

Clôtures

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

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

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- claustra d'une hauteur maximale de 2 m à 0,50 m de la limite de propriété ;
- clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur totale de 1,50m au dessus du sol naturel ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

Article 1AUa 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire doit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les opérations autorisées doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, placettes...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs récréatifs. Une protection optimale des plantations existantes et notamment des talus plantés doit être prévue.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m dès lors qu'il ne sont pas situés en zone N ou A.

Article 1AUa 14 – Coefficient d'occupation du sol

Supprimé.

Article 1AUa 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUa 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2. Règles applicables aux secteurs 2AUa

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

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

Le secteur 2AUa est destiné à l'urbanisation future à dominante habitat.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-après.

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

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

La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes à la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Non réglementé.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

Non réglementé.

Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Supprimé.

Article 2AU 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 4 : Règles applicables aux zones agricoles

Chapitre 1. Règlement applicable aux zones A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

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

Ce secteur comprend

- Un sous-secteur **Aa** délimitant les zones agricoles.
- Un sous-secteur **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE.

▪ Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute construction ou installation non nécessaires à l'exploitation agricole ou du sous-sol sauf application de l'article A2.

En secteur Azh :

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

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

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

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

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

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

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

- Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activités, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et réglementation sanitaire).

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants, identifiés au document graphique, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone pour les bâtiments repérés au document graphique en raison de leur intérêt architectural, historique ou patrimonial.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone à l'exclusion de toute structure d'hébergement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique (notamment les équipements liés à la production d'énergie renouvelable) sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les équipements liés à la production d'énergie ne devront pas porter atteinte aux grands paysages et aux espaces avoisinants.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de :
 - 40 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U, lorsque l'emprise au sol du bâtiment avant extension est inférieure à 60 m²
 - 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U, lorsque l'emprise au sol du bâtiment avant extension est supérieure à 60 m²

Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

- Les annexes à l'habitation sous réserve de s'implanter dans un rayon de 20 m de la construction principale.
- L'ouverture de carrières est autorisée sous réserve du respect de la législation en vigueur.
- Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI), sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site

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

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

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

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

Article A 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite, sans être inférieure à 2,5m, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

Accès

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

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RD 3, RD 2, RD 23 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons, dont c'est le seul usage.

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

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

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

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

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

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

Assainissement :

Eaux usées

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

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

installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

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

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

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

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

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

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

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

En outre, les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nt et Nz. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances indiquées par la réglementation spécifique qui lui est applicable.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

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

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

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende, les règles édictées à l'annexe n° 2 doivent être respectées.

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

Clôtures

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

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

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

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

Article A 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

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

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé.

Article A 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2. Règlement applicable aux zones Ah

La zone Ah peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte à la préservation des activités agricoles dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, assainissement, électricité...).

La zone Ah comprend un sous-secteur **Ahl** destiné à l'accueil d'hébergements touristiques légers de loisirs.

Ce secteur contient aussi un sous-secteur **Aha** correspondant au lieu dit Locqueltas (La Salette) dont les règles architecturales sont adaptées afin de maintenir le caractère du secteur.

Article Ah 1 – Occupations et utilisation du sol interdites

En tous secteurs :

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur Ahl
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

Article Ah 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En secteurs Ah et Aha :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs annexes.
 - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines

En secteur Ahl :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les hébergements touristiques légers de type tentes

Article Ah 3 – Voirie et accès

En tous secteurs :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article Ah 4 – Desserte par les réseaux

En tous secteurs :

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :

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

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

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

Article Ah 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

Article Ah 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En tous secteurs :

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite de l'emprise des voies. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de second rang.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à au moins 20 m de l'axe des RD 23 et 3 ; et à au moins 50 m de l'axe de la RD 2. Les extensions des bâtiments préexistants dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture, en particulier dans les secteurs soumis à une protection d'architecture indiqués aux documents graphiques du présent PLU.

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

Article Ah 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En tous secteurs :

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

Pour les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00m.

Article Ah 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ah 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 40% de l'unité foncière.

Article Ah 10 – hauteur maximale des constructions

En tous secteurs :

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

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

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

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

Article Ah 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

En tous secteurs :

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende, les règles édictées à l'annexe n° 2 doivent être respectées.

Clôtures

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

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

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,

- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

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

De plus, en secteur Aha :

Les toitures des constructions principales devront être à 2 pentes, de couleur ardoise.

Les façades des constructions principales seront dans des couleurs proches des teintes de pierres traditionnelles

Les volumes des constructions seront simples

Article Ah 12 – Réalisation d'aires de stationnement

En tous secteurs :

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

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

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

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

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

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

Article Ah 13 – réalisation d'espaces libres et plantations, Aires de jeux et loisirs

En tous secteurs :

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Article Ah 14 – Coefficient d'occupation du sol

Supprimé.

Article Ah 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ah 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 5 : Règles applicables aux zones naturelles

Chapitre 1. Règles applicables aux zones N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE,
- **Nzhr** délimitant les zones humides remarquables en application des dispositions du SAGE.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N 2,
- l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- tout exhaussement ou affouillement du sol,
- les éoliennes, les antennes sur pylônes ou les champs photovoltaïques,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En secteurs Nzh et Nzhr :

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

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

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

La reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de :

- 40 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U, lorsque l'emprise au sol du bâtiment avant extension est inférieure à 60 m²
- 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U, lorsque l'emprise au sol du bâtiment avant extension est supérieure à 60 m²

Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Les annexes à l'habitation sous réserve de s'implanter dans un rayon de 20 m de la construction principale.

Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone pour les bâtiments repérés au document graphique en raison de leur intérêt architectural, historique ou patrimonial.

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

La possibilité de créer des réserves d'irrigation dans le respect de la loi sur l'eau.

En secteurs Nzh et Nzhr, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

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

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

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

Article N 3 - Voiries et accès

Voirie

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

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

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

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès le long de, RD 3, RD 2, RD 23 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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

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

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

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

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

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

Électricité et téléphone :

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

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

Assainissement :

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

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

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

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

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

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

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne doit pas être supérieure à celle de la construction initiale. Les annexes autorisées ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende, les règles édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

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

Clôtures

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

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

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

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

Article N 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

Non réglementé.

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Supprimé.

Article N 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2. Règles applicables au secteur NL

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

Le secteur NL comprend deux sous-secteurs :

- NLa destiné au fonctionnement des installations sportives et de loisirs
- NLb destiné au fonctionnement du camping

Article NL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article N° 2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

Article NL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées dans l'ensemble du secteur NL :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- l'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un centre équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et une loge de gardien nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m² de surface de plancher.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

Dans le sous-secteur NLa :

- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,

Dans le sous-secteur NLb :

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)

Article NL 3 - Voiries et accès

Voirie

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

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

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

Accès

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès.

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

Article NL 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

Eaux pluviales

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

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

Article NL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite de voie et d'emprise publique ou s'implanter à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

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

Article NL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

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

Non réglementé.

Article NL 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article NL 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

Clôtures

Non réglementé.

Article NL 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

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

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

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Article NL 14 – Coefficient d'occupation du sol

Supprimé.

Article NL 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article NL 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 3. Règles applicables au secteur Nt

Le secteur Nt est destiné à l'accueil des installations touristiques et d'hébergement existantes.

Article Nt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nt2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation des installations autorisées,
- l'implantation des caravanes.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées dans l'ensemble du secteur Nt :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et une loge de gardien nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m² de surface de plancher.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les aires de jeux et de loisirs de plein air ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

Article Nt 3 - Voiries et accès

Voirie

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

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

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

Accès

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès.

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

Article Nt 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

Eaux pluviales

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

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

Article Nt 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite de voie et d'emprise publique ou s'implanter à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

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

Article Nt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

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

Non réglementé.

Article Nt 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nt 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

Clôtures

Non réglementé.

Article Nt 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

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

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

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Article Nt 14 – Coefficient d'occupation du sol

Supprimé.

Article Nt 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nt 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 6 : Annexes

Annexe 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement

Les places de stationnement pourront être mutualisées.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Habitat collectif :	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher. - Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
• Habitat individuel en construction et changement de destination	- 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.
• Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
• Résidences de tourisme	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir - Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	- aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface de plancher - 30 % de la surface de plancher - pas de minimum - minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente - maximum en emprise au sol de 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux

• Bureau - services	- 60 % de la surface de plancher
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
	- 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
établissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	- 1 place par classe
• Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré*	- 2 places par classe*
• Etablissement hospitalier et clinique	- 100 % de la surface de plancher
• Piscine - Patinoire*	- 50 % de la surface de plancher
de - Terrain de sports*	- 10 % de la surface du terrain
e de spectacle, de réunions*	- 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
• Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du Code l'Urbanisme
• Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante). Les calculs sont arrondis à l'unité inférieure.

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

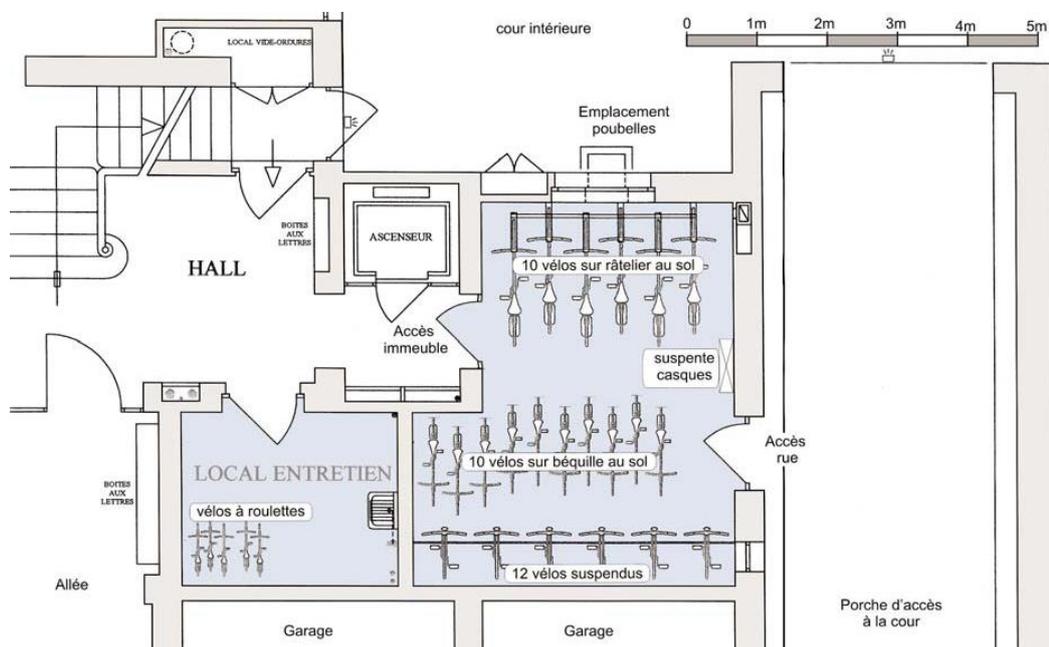
L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR

- Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements
0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bâtiment neuf à usage principal de bureaux
1,5 % de la surface de plancher



Annexe 2 : Prescriptions pour les éléments identifiés au PLU au titre de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme

I. zones de protection d'architecture

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, de déclaration de travaux; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions des articles 11 du règlement devront être respectées ainsi que les prescriptions suivantes :

a - restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

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

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

b - construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site bâti compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteur, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granite, enduits teints dans la masse...)

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

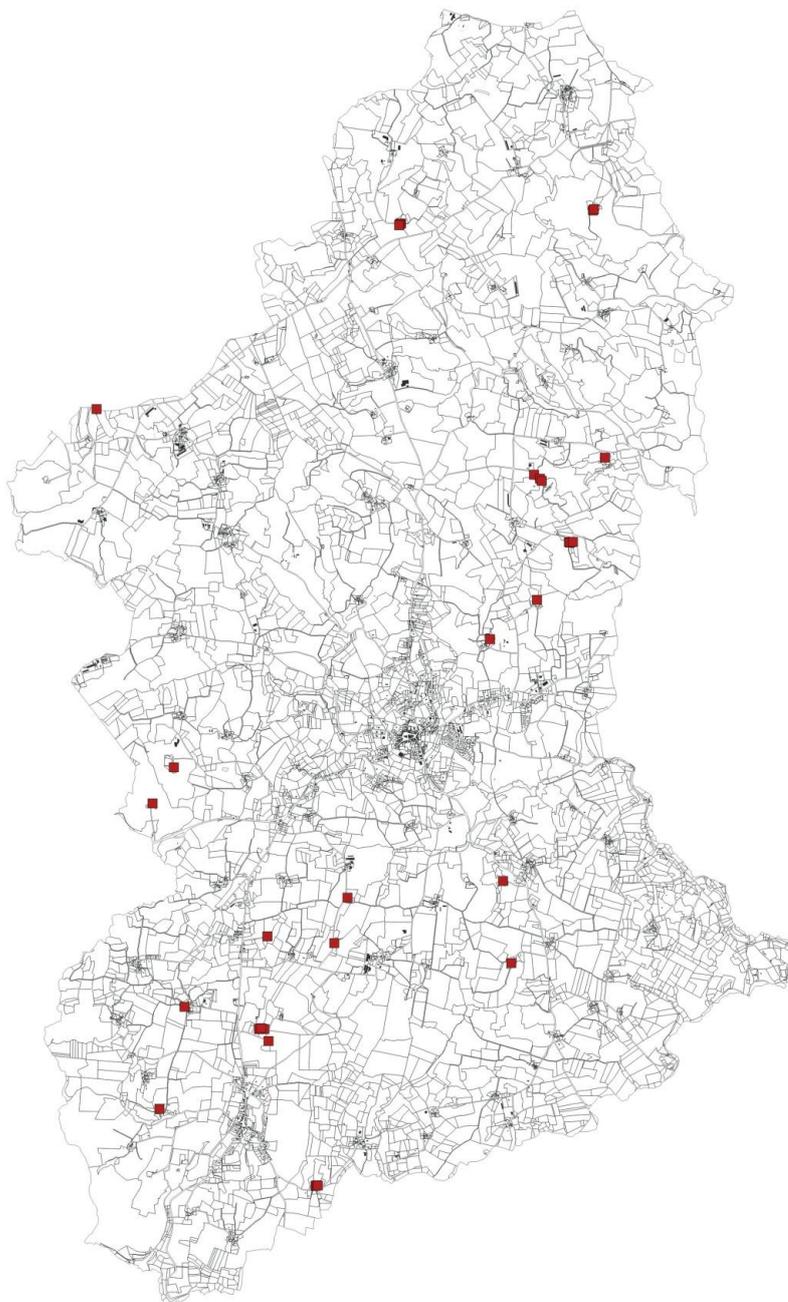
II. autres secteurs

Dans les secteurs non soumis à protection d'architecture, les prescriptions ci-dessus deviennent recommandations dont il est souhaitable de s'inspirer.

Annexe 3 : inventaire des bâtiments pouvant changer de destination

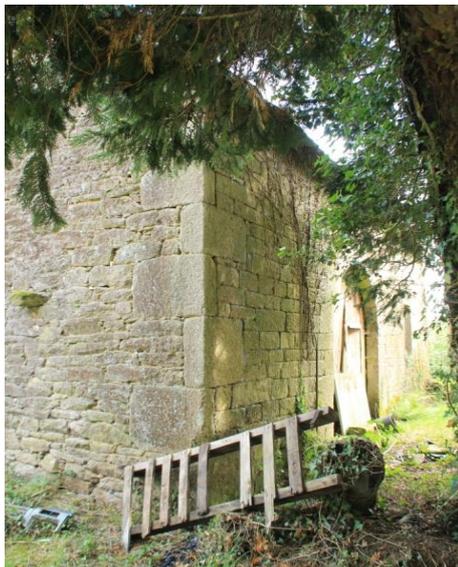
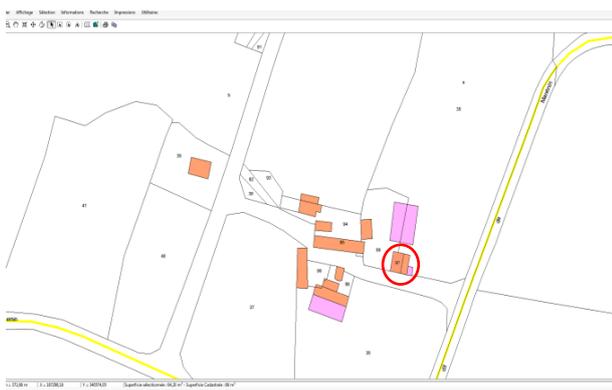
Afin de préserver et sauvegarder les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination est autorisé en zones Agricole et Naturelles, après avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS. Ainsi, sur la commune de Bubry, 34 bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural ont été recensés.

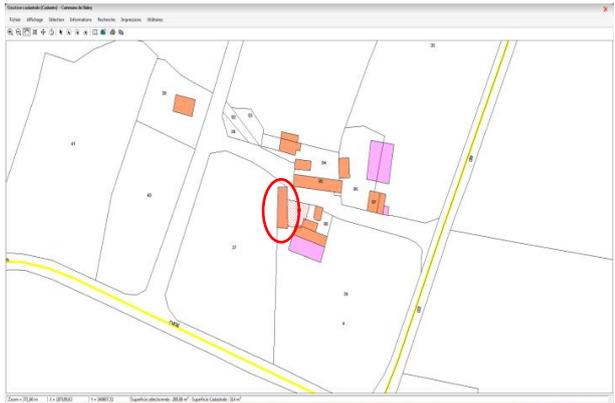
Chaque bâtiment est repris par une fiche descriptive, ci-après.

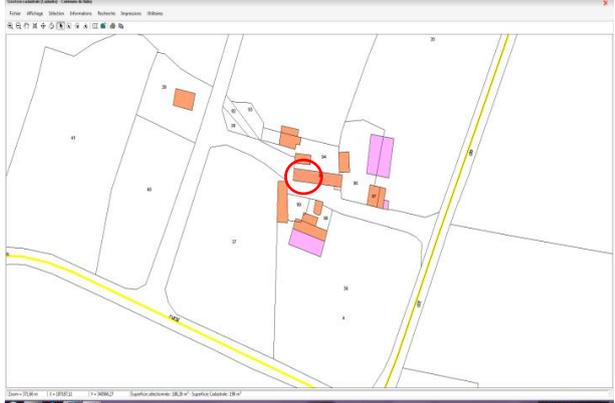


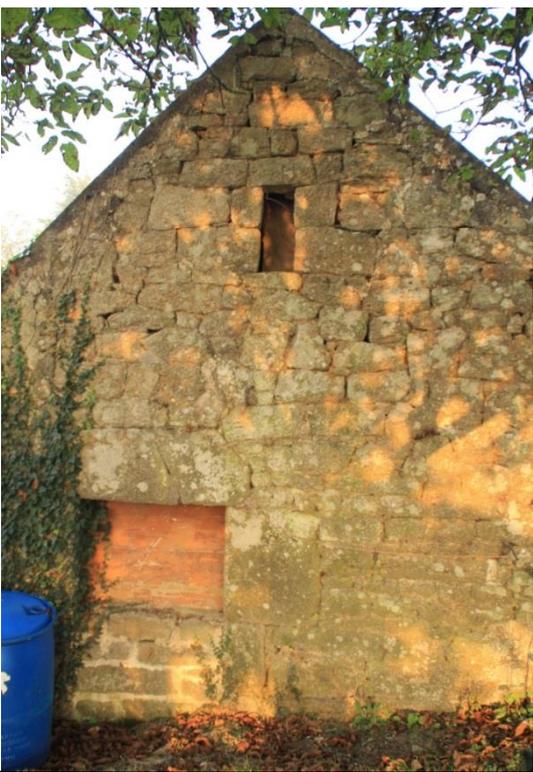
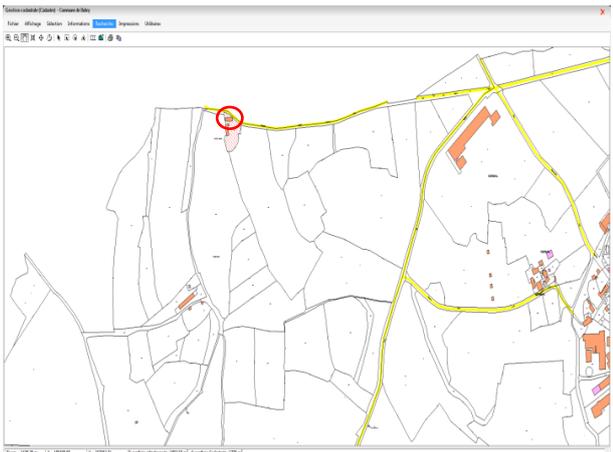
Numéro 1

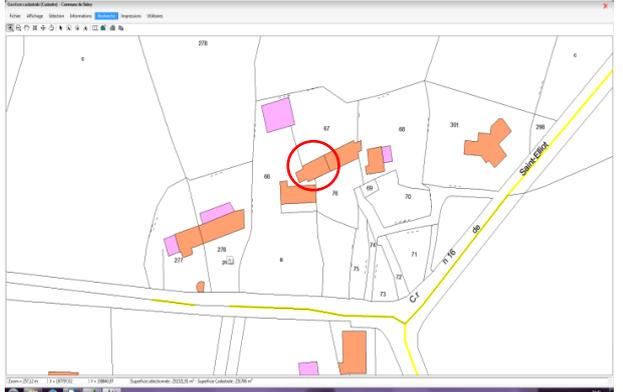
MANENIN Grange Le Hay
Parcelle YT0097 et YT0035

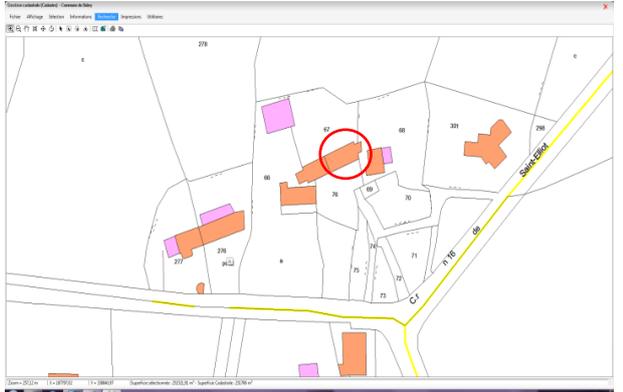


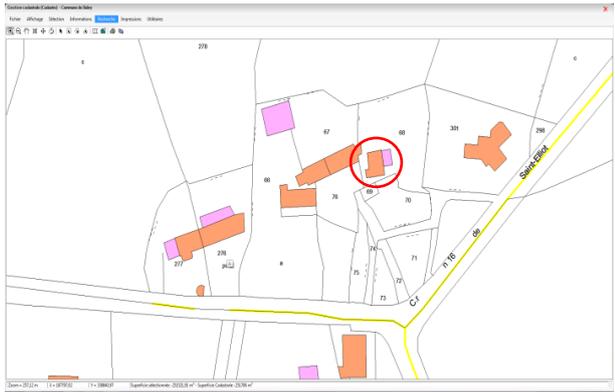
<p>Numéro 2</p>	<p>MANENIN Joseph Le Gal Parcelle YT0099</p>
	

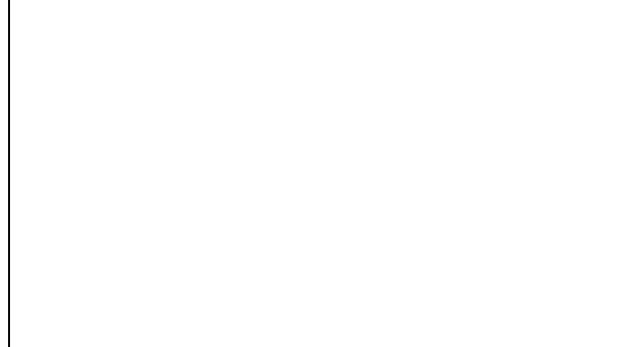
<p>Numéro 3</p>	<p>MANENIN Parcelle YT0095</p>
	

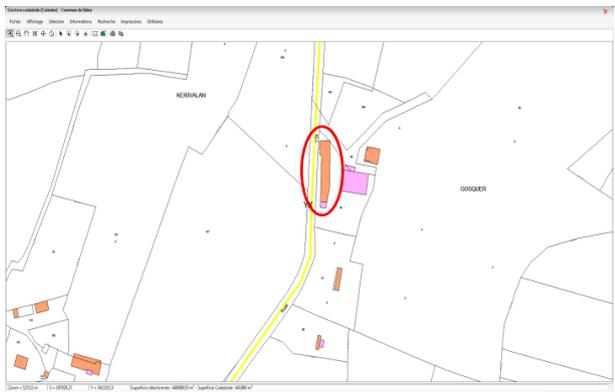
<p>Numéro 4</p>	<p>MANENIN Parcelle YS0050</p>
 <p>The top image is a map from a GIS application showing a street layout in Manenin. A red circle highlights a specific parcel. The bottom image is a photograph of a stone building with a tiled roof, partially obscured by yellow flowers.</p>	 <p>A photograph showing the facade of a stone building with a gabled roof. The walls are made of rough-hewn stone. There is a small window and a larger opening that appears to be a doorway or a window opening. A blue barrel is visible in the foreground.</p>
<p>Numéro 5</p>	<p>CASTEL MOHON (longère LE NY) Parcelle XP0021</p>
 <p>The top image is a map from a GIS application showing a street layout in Castel Mohon. A red circle highlights a specific parcel. The bottom image is a photograph of a stone building with a tiled roof, surrounded by vegetation and a ladder leaning against the wall.</p>	 <p>A photograph showing the facade of a stone building with a tiled roof. The walls are made of rough-hewn stone. There is a window and a door. The building is surrounded by vegetation and a ladder is leaning against the wall.</p>

<p>Numéro 6</p>	<p>LE MANE Parcelle XL0066</p>
	

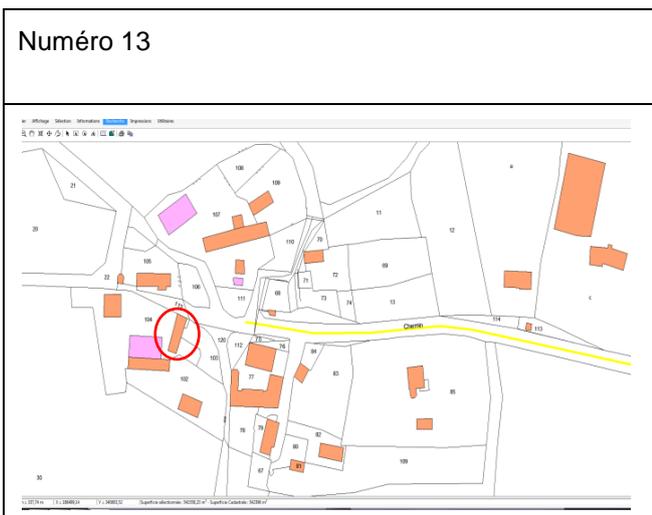
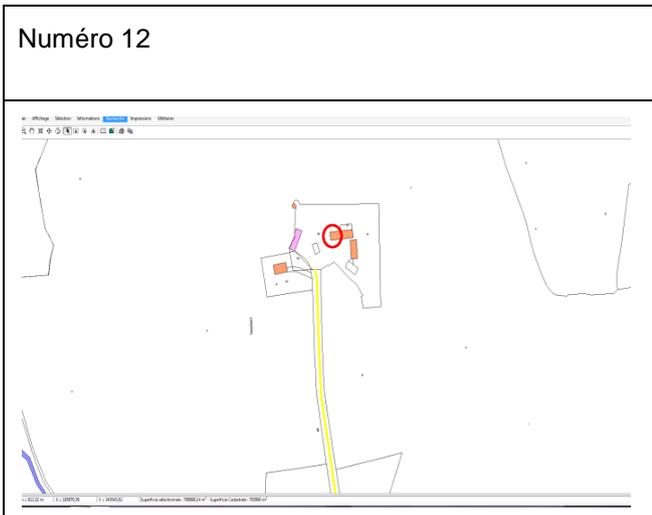
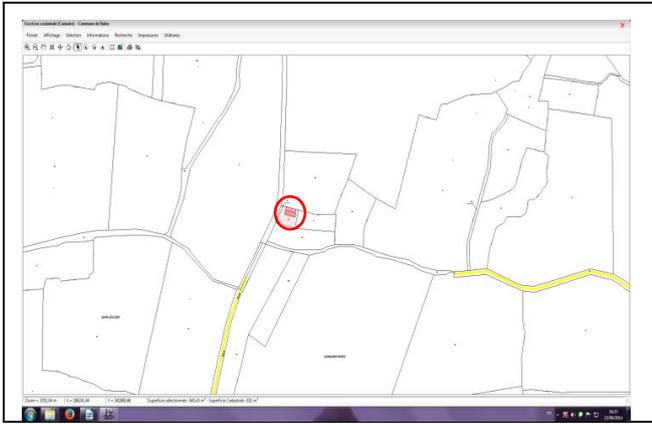
<p>Numéro 7</p>	<p>LE MANE Parcelle XL0067</p>
	

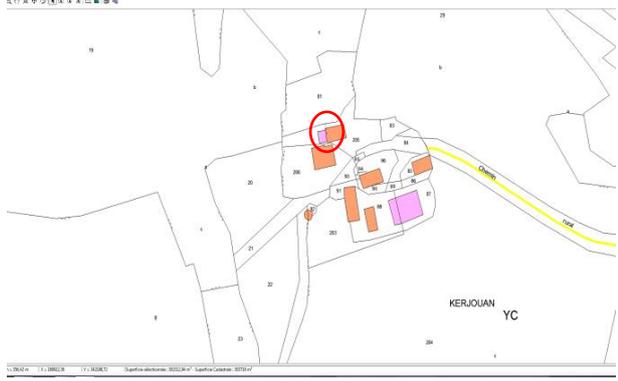
<p>Numéro 8</p>	<p>LE MANE Parcelle XL0068</p>
	

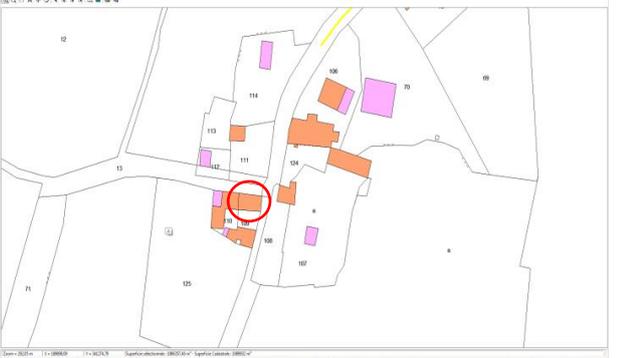
<p>Numéro 9</p>	<p>KEROUARC'H TRIONNEC Parcelles XR153</p>
	

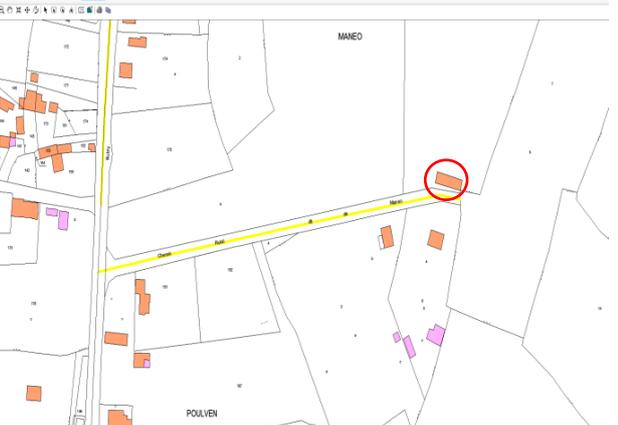
<p>Numéro 10</p>	<p>GOSQUER Parcelle YX0084</p>
	

<p>Numéro 11</p>	<p>GOSQUER Parcelle XA0084</p>
------------------	------------------------------------



<p>Numéro 14</p>	<p>KERJOUAN Parcelle YC0205</p>
	

<p>Numéro 15</p>	<p>NISTOIR COETANO Parcelle YD0109</p>
	

<p>Numéro 16</p>	<p>MANEO Parcelle YX0008</p>
	

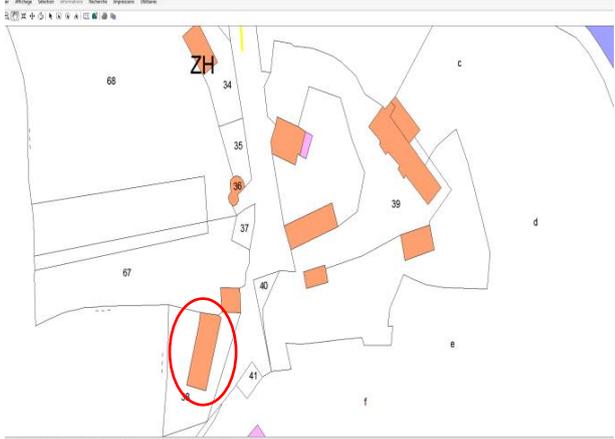


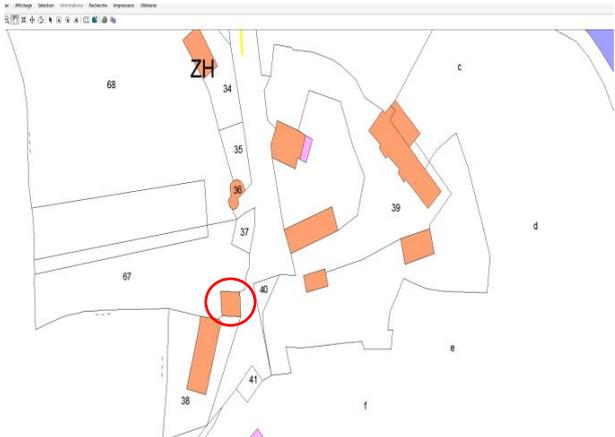
<p>Numéro 17</p>	<p>KERHESIC Parcelle XX0085</p>

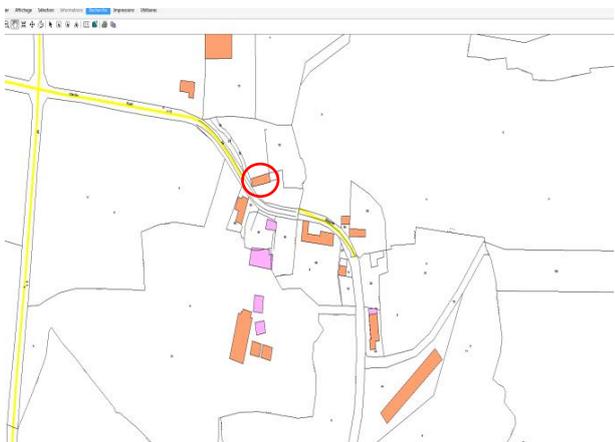
<p>Numéro 18</p>	<p>LE PORZO Parcelle ZB0071</p>

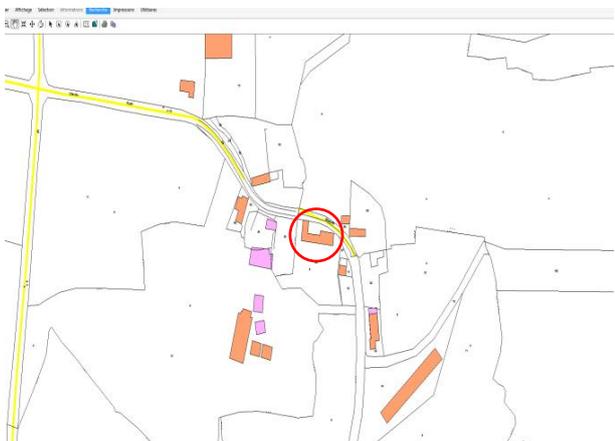
<p>Numéro 19</p>	<p>LE PORZO Parcelle ZB0075</p>
 <p>A cadastral map of the 'C.R. DIT DE KERORGUEN' area. The map shows several parcels outlined in orange and one parcel, ZB0075, circled in red. The map includes a yellow road labeled 'Rural' and various parcel numbers such as 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200. The map also shows a pink parcel and a purple parcel. The map is titled 'C.R. DIT DE KERORGUEN' and 'Rural'.</p>	 <p>A photograph of a large, two-story stone building with a dark grey roof. The building is situated on a grassy slope. The building has several windows and a door. The sky is blue and there are trees in the background.</p>

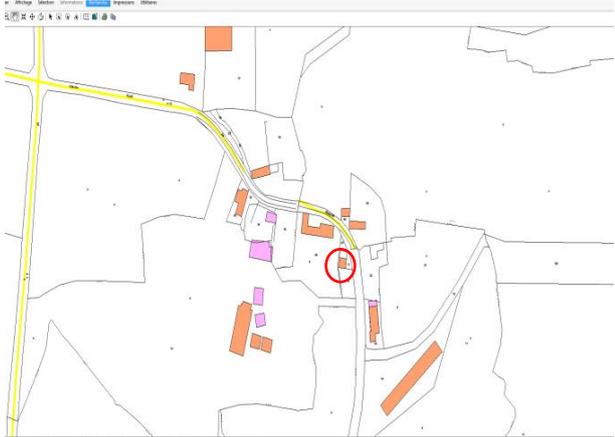
<p>Numéro 20</p>	<p>LE PORZO Parcelle ZB0075</p>
 <p>A cadastral map of the 'C.R. DIT DE KERORGUEN' area. The map shows several parcels outlined in orange and one parcel, ZB0075, circled in red. The map includes a yellow road labeled 'Rural' and various parcel numbers such as 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200. The map also shows a pink parcel and a purple parcel. The map is titled 'C.R. DIT DE KERORGUEN' and 'Rural'.</p>	 <p>A photograph of a large, two-story stone building with a dark grey roof. The building is situated on a grassy slope. The building has several windows and a door. The sky is blue and there are trees in the background.</p>

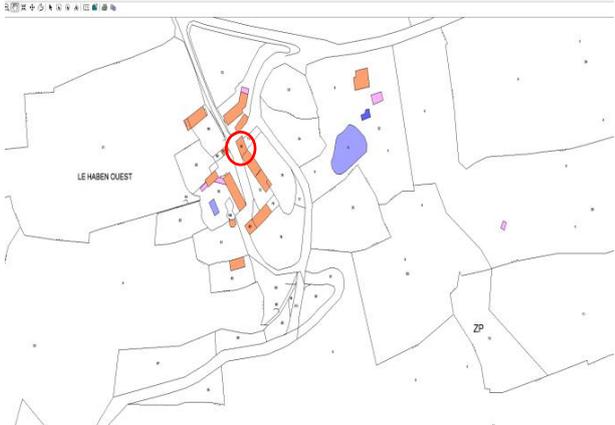
<p>Numéro 21</p>	<p>KERPAVEC Parcelle ZH0038</p>
 <p>A cadastral map of the 'KERPAVEC' area. The map shows several parcels outlined in orange and one parcel, ZH0038, circled in red. The map includes a yellow road and various parcel numbers such as 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. The map also shows a pink parcel and a purple parcel. The map is titled 'KERPAVEC'.</p>	 <p>A photograph of a stone building with a dark grey roof. The building is situated on a grassy slope. The building has several windows and a door. The sky is blue and there are trees in the background.</p>

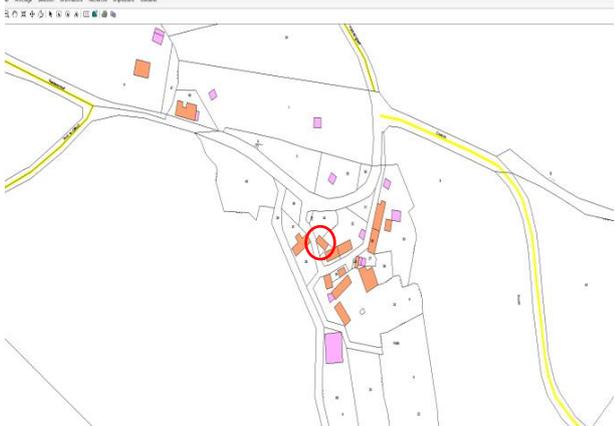
<p>Numéro 22</p>	<p>KERPAVEC Parcelle ZH0038</p>
	

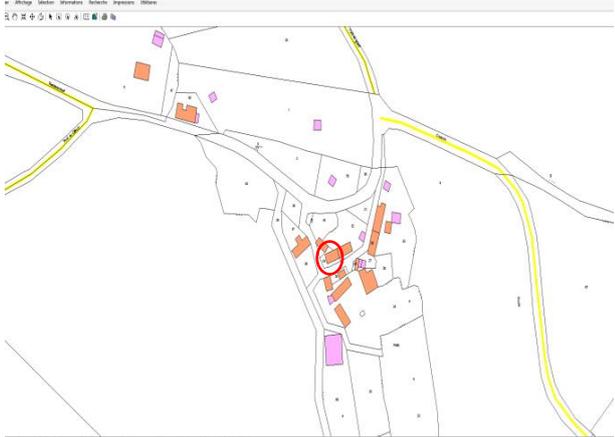
<p>Numéro 23</p>	<p>BIEUZEN Parcelle ZO0052</p>
	

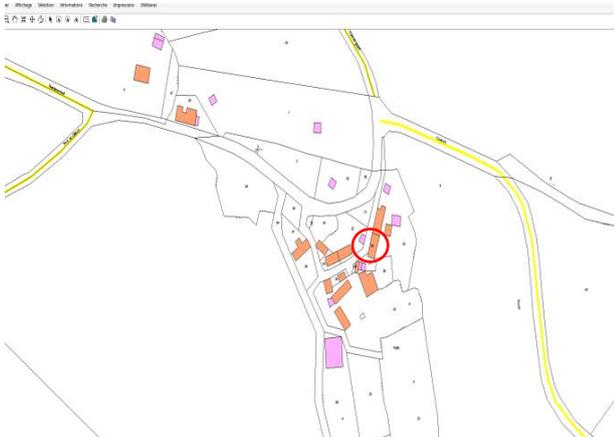
<p>Numéro 24</p>	<p>BIEUZEN Parcelle ZO0066</p>
	

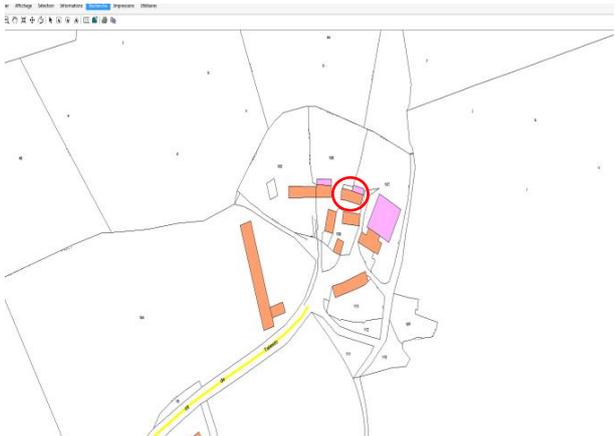
<p>Numéro 25</p>	<p>BIEUZEN Parcelle ZO0015</p>
	

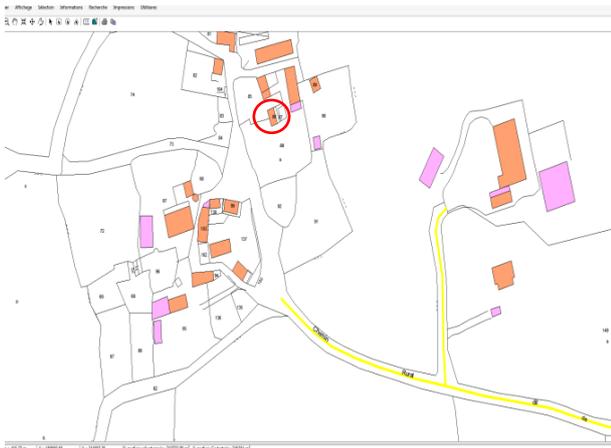
<p>Numéro 26</p>	<p>LE HABEN Parcelle ZP0074</p>
	

<p>Numéro 27</p>	<p>KERMAIN Parcelle ZR0024</p>
	

Numéro 28	KERMAIN Parcelle ZR0033
 A cadastral map showing a cluster of buildings in Kermain. A red circle highlights a specific parcel, ZR0033, which is colored in light purple. The map includes roads, other parcels, and a scale bar at the bottom.	 A photograph of a two-story stone building with a corrugated metal roof. It features a central arched doorway and a window to the right. The building is situated on a paved area.

Numéro 29	KERMAIN Parcelle ZR0029
 A cadastral map of Kermain with a red circle highlighting parcel ZR0029, colored in light purple. The map shows the surrounding street layout and other buildings.	 A photograph of a stone building with a corrugated metal roof. It has a grey door and a window with a flower box. The building is made of rough-hewn stone.

Numéro 30	TALRESTO Parcelle ZV0106
 A cadastral map of Talresto with a red circle highlighting parcel ZV0106, colored in light purple. The map shows a rural setting with a road and other parcels.	 A photograph of a stone building with a dark roof, possibly slate. It has a gabled roof and is surrounded by greenery and a road.

<p>Numéro 31</p>	<p>TREVIINGARD Parcelle YS0050</p>
	
<p>Numéro 32</p>	<p>KERMOING COSCODO Parcelle XV0049</p>
	
<p>Numéro 33</p>	<p>RESTERMOUEL Parcelle Z060,Z061</p>
	

Numéro 34	KERHOUARNE Parcelle YK75
	