



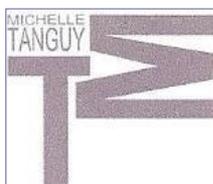
# Plan Local d'Urbanisme

## *4a - Règlement écrit*

Arrêt : DCM du 26 février 2013

Approbation : DCM du 3 mars 2014

Rendu exécutoire le 17 mars 2014  
P.LE TENIER, Maire



## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>	
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>	
	Chapitre I	Règlement applicable à la zone UA	9
	Chapitre II	Règlement applicable à la zone UB	12
	Chapitre III	Règlement applicable à la zone UD	16
	Chapitre IV	Règlement applicable à la zone Ui	20
	Chapitre V	Règlement applicable à la zone UL	23
	Chapitre VI	Règlement applicable à la zone UT	26
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>29</b>	
	Chapitre I	Règlement applicable à la zone AU	30
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>35</b>	
	Chapitre I	Règlement applicable à la zone A	36
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>41</b>	
	<b>CAHIER DE RECOMMANDATIONS : espèces végétales</b>	<b>47</b>	

---

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

---

---

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

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la commune de BAYE

---

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

---

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, 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.
2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
  - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
  - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
  - les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
  - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi "Grenelle" du 13 juillet 2010,
  - les dispositions de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010,
  - les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
  - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain,

---

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

**Les zones urbaines dites « zones U »** correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones à urbaniser dites « zones AU »** correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

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

## ADAPTATION 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 :

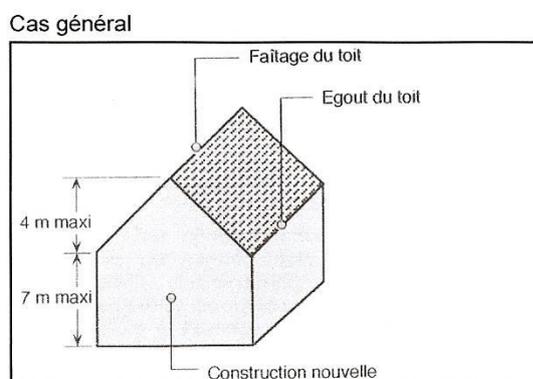
- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale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

## QUELQUES DEFINITIONS

**- Hauteur maximale** (article 10 de chaque zone)

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 le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.



**- Surface de plancher** (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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.

**- Voies et emprises publique** (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 : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...)

- **Limites séparatives** : limites entre le terrain d'assiette du projet et une propriété privée qui lui est contigüe

- **Dépendances** : construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...)

- **Rénovation** : action qui consiste à moderniser un bâti existant pour qu'il réponde au mieux aux attentes des occupants.

- **Changement de destination** : modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

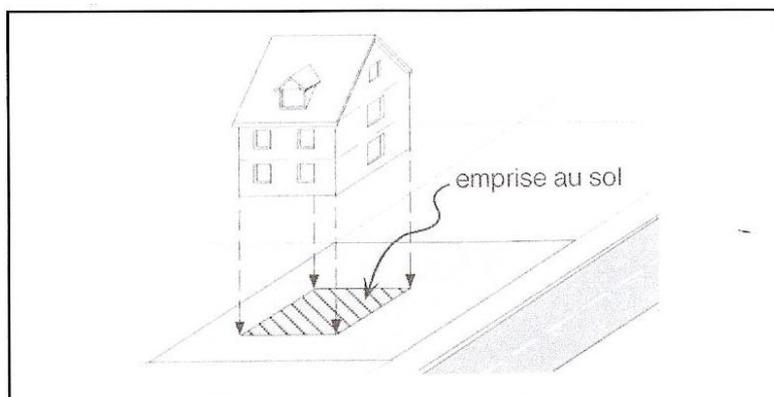
---

## DENSITE

---

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

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus



- **Coefficient d'occupation des sols** : c'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

---

## ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique du présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique comme patrimoine paysager seront conservés et entretenus. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

---

## OUVRAGES SPECIFIQUES

---

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

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

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

---

## PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

---

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3<sup>ème</sup> du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

---

## ESPACES BOISES

---

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

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

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

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

En 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.

---

## CLOTURES

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune en application de la délibération du conseil municipal en date du **22 mars 2010**.

---

## RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

---

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.

---

**ZONES HUMIDES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol, notamment toute construction ainsi que tout aménagement, même à l'extérieur de la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit notamment les remblais, déblais, drainages....

---

**PERIMETRE DE CENTRALITE**

---

En dehors du périmètre de centralité, les commerces de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface plancher sont interdits.

---

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

---

## CHAPITRE I

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

---

**La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.**

**Elle correspond au centre bourg de la commune**

*Rappels :*

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 22 mars 2010*
- *les commerces de -400 m<sup>2</sup> de surface plancher sont interdits hors périmètre de centralité*

---

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

---

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

---

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

---

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

---

#### ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

---

##### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

---

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **Alimentation en eau**

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

### **Assainissement :**

Eaux usées : sous réserve des dispositions relatives 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 eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvres poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toutes les constructions individuelles nouvelles, un dispositif de récupération d'eau pluviale d'au moins 3000 litres devra être installé.

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

### **Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité, téléphone, télécommunications numériques doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge du maître d'ouvrage.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite soit assurée par la clôture et respecte la typologie urbaine existante.

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

---

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

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

---

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 11 m.

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

La hauteur maximale des dépendances ne peut dépasser 4 m.

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

---

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

---

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en parpaings laissés apparents, en tôle, les grillages sans végétation, les toiles ou films plastiques.

---

**ARTICLE UA 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

La norme minimale est de 2 places de stationnement par logement.

---

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

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimés pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

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

---

## CHAPITRE II

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

---

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu et en retrait par rapport aux voies et places publiques

*Rappels :*

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 22 mars 2010*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable*
- *les commerces de -400 m<sup>2</sup> de surface plancher sont interdits hors périmètre de centralité.*

---

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

---

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

---

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

---

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

---

#### ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

---

##### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **Accès**

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

---

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **Alimentation en eau**

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

### **Assainissement :**

Eaux usées : Sous réserve de 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 d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

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

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

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvres poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toutes les constructions individuelles nouvelles, un dispositif de récupération d'eau pluviale d'au moins 3000 litres devra être installé.

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

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

### **Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité, téléphone, télécommunications numériques doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge du maître d'ouvrage.

---

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement même de la voie publique soit en retrait de cet alignement.

L'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Le long de la RD 783, pour des raisons de sécurité routière, un recul par rapport à la voie de circulation pourra être imposé pour toute installation d'un portail d'accès à la propriété et ce pour permettre un refuge pour véhicule.

---

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à 2 m minimum de ces limites.

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

---

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale des dépendances ne peut dépasser 4 m.

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

---

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -**

---

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (HQE, éco-construction, conception bio-climatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

*La hauteur maximale autorisée est de :*

- 2 m pour les clôtures en limite séparative
- 1,60 m en bordure d'emprise publique

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en parpaings laissés apparents, en tôle, les toiles ou films plastiques. Les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites.

Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

---

## **ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

La norme minimale est de 2 places de stationnement par logement.

---

## **ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimés pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec le tissu urbain environnant.

---

## CHAPITRE III

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

---

**La zone UD est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à l'urbanisation diffuse de Beg Roz**

*Rappels :*

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de la délibération en date du 22 mars 2010*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable*
- *les commerces de -400 m<sup>2</sup> de surface plancher sont interdits hors périmètre de centralité.*

---

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

---

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

---

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

---

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

---

#### ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCES

---

##### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

---

## ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **Alimentation en eau**

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

### **Assainissement :**

Eaux usées : Sous réserve de 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 d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

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

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

Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées ans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvres poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toutes les constructions individuelles nouvelles, un dispositif de récupération d'eau pluviale d'au moins 3000 litres devra être installé.

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

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

**Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité, téléphone, télécommunications numériques doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge du maître d'ouvrage.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées :

- à 5 m minimum de l'emprise des voies communales et emprises publiques.

---

**ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à 3 m minimum.

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

---

**ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale des dépendances ne peut dépasser 4 m.

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

---

**ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -**

---

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (HQE, éco-construction, conception bio-climatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

*La hauteur maximale autorisée est de :*

- 2 m pour les clôtures en limite séparative
- 1,60 m en bordure d'emprise publique

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en parpaings laissés apparents, en tôle, les grillages sans végétation, les toiles ou films plastiques. Les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites.

Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

---

**ARTICLE UD 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

La norme minimale est de 2 places de stationnement par logement.

---

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

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimés pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

---

## CHAPITRE IV

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

---

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

*Rappels :*

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 22 mars 2010*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable*

---

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

---

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture de terrains aménagés pour le camping et le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- La construction de bâtiments à usage agricole.

---

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

---

La construction d'une loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition

- d'être intégré au bâtiment principal d'activité
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

---

#### ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

---

##### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La création d'accès direct sur la RD.783 est interdite.

---

## ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### Alimentation en eau

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

### Assainissement :

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs un prétraitement pourra être imposé.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (bassins, noues), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvres poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité, téléphone, télécommunications numériques doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge du maître d'ouvrage.

---

## ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Par rapport aux voies internes à la zone, les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins de l'emprise des voies. L'implantation devra prendre en compte les contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.

Les constructions nouvelles en bordure de la RD. 783 hors agglomération doivent respecter :

- un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la voie.
- un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental

---

## ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

---

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

---

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment (tels que les panneaux solaires) ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (tels que les dispositifs de récupération des eaux de pluies) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où les clôtures sont indispensables à la sécurité des installations, elles seront constituées de grillages (ou treillis soudés) doublés d'une haie végétale d'essences locales (sauf si raisons de sécurité).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

---

**ARTICLE Ui 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les aires de stationnement devront correspondre aux besoins et à la fréquentation et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale

---

**ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimés pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

---

## CHAPITRE V

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

---

**La zone UL correspond aux secteurs regroupant les activités de sports et de loisirs et les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exercice de ces activités.**

**Elle couvre le terrain de foot situé au Nord du bourg**

*Rappels :*

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 22 mars 2010*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable*

---

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

---

- Les constructions et installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de service autres que celles visées à l'article UL2.

---

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

---

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage de bureaux et de service sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités du secteur.

---

#### ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES

---

##### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

---

#### ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

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

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

**Assainissement :**

Eaux usées : 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 d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées ans le plan de zonage des eaux pluviales.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité, téléphone, télécommunications numériques doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge du maître d'ouvrage.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie et emprises publiques.

---

**ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

---

**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est définies en fonction des activités qu'elles abritent tout en répondant au souci d'une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

---

**ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage sur poteaux métalliques ou bois doublé d'une haie végétale d'essences locales. Les plantations monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont proscrites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

---

## **ARTICLE UL 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

## **ARTICLE UL13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimés pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

---

## CHAPITRE VI

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

---

**La zone UT correspond au secteur regroupant les activités de tourisme et d'hébergement de plein air.**

**Elle couvre le camping de Locquillec**

*Rappels :*

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 22 mars 2010*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable*

---

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

---

- Les constructions et installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de service autres que celles visées à l'article UT2.

---

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

---

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air,
- Les constructions à usage de bureaux, de service et de restauration sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités du secteur
- La construction d'une loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - o d'être intégré au bâtiment principal d'activité
  - o que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>

---

#### ARTICLE UT 3 - VOIRIE ET ACCES

---

##### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la lisibilité.

---

## ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **Alimentation en eau**

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

### **Assainissement :**

Eaux usées : les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

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

Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvres poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité, téléphone, télécommunications numériques doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge du maître d'ouvrage.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie et emprises publiques.

---

## ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

---

**ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est définie en fonction des activités qu'elles abritent tout en répondant au souci d'une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

---

**ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage sur poteaux métalliques ou bois doublé d'une haie végétale d'essences locales.

Les plantations monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont proscrites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

---

**ARTICLE UT 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

**ARTICLE UT 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimés pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

---

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

---

## CHAPITRE I

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

---

**La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme**

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

La **zone 1AU** est aménageable à court terme car elle dispose en périphérie immédiate des voies publiques, des réseaux d'une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

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

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUB** affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- **1AUT** affectés aux activités de tourisme et d'hébergement de plein air.

La **zone 2AU** est urbanisable à moyen ou long terme car elle ne dispose pas des voiries publiques et réseaux d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

- **2AUB** à vocation d'habitat
- **2AUL** à vocation de sport et de loisirs

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

*Rappels :*

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 22 mars 2010*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable*
- *les commerces de -400 m<sup>2</sup> de surface plancher sont interdits hors périmètre de centralité.*

---

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

---

**1. Dans l'ensemble des secteurs 1AUB sont interdits :**

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

**2. En secteur 1AUT sont interdits :**

- Les constructions et installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de service autres que celles visées à l'article 1AUT2.

---

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

---

**En tous secteurs AU :**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs AU ainsi que l'édification d'une dépendance (abri de jardin, garage,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. Ces diverses possibilités peuvent être refusées 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.

**En secteurs 1AUB**

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activité compatible avec l'habitat ne sont autorisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

**En secteur 1AUT**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air,
- Les constructions à usage de bureaux, de service et de restauration sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités du secteur
- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - o d'être intégré au bâtiment principal d'activité
  - o que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>

---

## ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

---

### Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain, sur lequel est envisagée l'opération, 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.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes

---

## ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### Alimentation en eau

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

### Assainissement :

#### Eaux usées :

Sous réserve de 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 d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

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

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

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales

excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées ans le plan de zonage des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvres poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toutes les constructions individuelles nouvelles, un dispositif de récupération d'eau pluviale d'au moins 3000 litres devra être installé.

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

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.

Toutes les opérations d'aménagement devront respecter les exigences imposées par le zonage d'assainissement eaux pluviales.

#### **Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité, téléphone, télécommunications numériques doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge du maître d'ouvrage.

---

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

---

#### **En secteurs 1AUB**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement même de la voie publique soit en retrait de cet alignement.

#### **En secteur 1AUT**

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie et emprises publiques.

---

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

---

#### **En secteurs 1AUB**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à 2 m minimum.

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

#### **En secteur 1AUT**

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie et emprises publiques.

---

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale des dépendances ne peut dépasser 4 m.

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

---

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -**

---

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (HQE, éco-construction, conception bio-climatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

*La hauteur maximale autorisée est de :*

- 2 m pour les clôtures en limite séparative
- 1,60 m en bordure d'emprise publique

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en parpaings laissés apparents, en tôle, les toiles ou films plastiques. Les plantations monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont proscrites.

Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

**En secteur 1AUT**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage sur poteaux métalliques ou bois doublé d'une haie végétale d'essences locales.

---

**ARTICLE AU 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

La norme minimale est de 2 places de stationnement par logement.

Les espaces de stationnement extérieur seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux.

---

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

---

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

Dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront :

- être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents

et pourront :

- être constitutif d'un maillage de liaisons douces,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

---

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

---

## CHAPITRE I

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

---

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

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

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

La zone « A » comprend les secteurs :

- As délimitant les parties du territoire qui en raison de la proximité de l'agglomération de Baye interdit toutes installations et bâtiments
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Elle Isole Laïta).

*Rappels :*

- dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme
- tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

---

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

---

Sont interdites à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- les installations photovoltaïques au sol,

En secteur As

- toutes constructions ou installations

En secteur Azh

- tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt général (alimentation en eau potable, liaisons douces.....)

notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plan d'eau (à l'exception des mares de superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> présentant un intérêt écologique et ne remettant pas en cause la fonctionnalité de la zone humide).

---

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

---

En secteur A

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée). Le logement de fonction de l'agriculteur doit se situer :
  - soit sur le siège de l'exploitation, en continuité de celui-ci
  - soit dans le cadre d'une urbanisation existante (hameau, groupe d'habitation) à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole.
- Les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et/ou à la transformation et/ou à la vente directe de produits de l'exploitation et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Azh

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

---

**ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES**

---

**Voirie**

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

**Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

---

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**Alimentation en eau**

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

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

**Assainissement :**Eaux usées :

Les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

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

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat doivent être doté d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

**Electricité et télécommunication**

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

---

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

---

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupe de constructions existantes.

Par rapport à la RD783 hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur

- à 35 m pour les constructions à usage d'habitation
- à 25 m pour les constructions à usage agricole

Ces constructions devront respecter par ailleurs un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

---

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions autres que les bâtiments d'élevage doivent être implantées à 3 m minimum.

---

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

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

---

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

---

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

##### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en parpaings laissés apparents, en tôle, les toiles ou films plastiques. Les plantations monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont proscrites.

Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

---

#### **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

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

---

**ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

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

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

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

---

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

---

## CHAPITRE I

---

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

---

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- Nh d'habitat diffus et de hameaux en zones agricole et naturelle
- Nc délimitant le cynodrome
- NI d'activités légères de loisirs et de sports
- Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Elle-Isole-Laïta.

*Rappels :*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 22 mars 2010
- dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable suivants les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme
- tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

---

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

---

##### **En zone N et en secteurs Nh et NI**

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la construction de champs photovoltaïques.

##### **En secteur Nzh**

- toute construction ,
  - tous travaux public ou privé susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt général (alimentation en eau potable, liaisons douces.....).
- notamment :
- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Création de plan d'eau (à l'exception des mares de superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> présentant un intérêt écologique et ne remettant pas en cause la fonctionnalité de la zone humide).

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

### En zone N, en secteurs Nh, Nc

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, aires naturelles de stationnement,...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

### En secteurs Nh

Sont admis certains aménagements des constructions existantes dans le secteur sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse

Seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de respecter l'article L.111-3 du code rural (règle de réciprocité) les aménagements suivants :

- le changement de destination et l'extension des constructions existantes d'intérêt architectural ou patrimonial spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement
- l'extension d'une habitation existante sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte. Il sera admis au maximum :

Surface de plancher initiale	Surface de plancher maximale de l'extension	Emprise au sol maximale
≤ 90 m <sup>2</sup>	50% de la surface initiale	Dans tous les cas, la construction initiale et les extensions autorisées ne devront pas dépasser <b>170 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol
90 m <sup>2</sup> < surface plancher < 120 m <sup>2</sup>	40% de la surface initiale	
≥ 120 m <sup>2</sup>	30% de la surface initiale	

- la construction de dépendances ne dépassant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans installation sanitaire fixe, sur le terrain supportant une habitation, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère
- l'aménagement et l'extension limitée de bâtiments d'activité existants dont la création est interdite dans cette zone, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précitées.

### En secteur Nc

- Les installations légères nécessaires aux activités de courses canines.

### En secteur Ni

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

**En secteur Nzh**

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

---

**ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES**

---

**Voirie**

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

**Accès**

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

---

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**Alimentation en eau**

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

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

**Electricité et télécommunication**

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

**Assainissement**

Les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement.

L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.

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

---

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

En secteurs Nh, le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées.

---

#### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les extensions et dépendances autorisées à l'article N2 peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies soit en retrait.

Dans les marges de recul de la RD.783 (35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions) pourront être autorisées l'aménagement ou l'extension autorisée à l'article N2 des constructions existantes. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou de dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

---

#### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les extensions et dépendances autorisées à l'article N2 peuvent s'implanter en limite séparative.

---

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques autorisées à l'article N2 ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux.

La hauteur de l'extension autorisée ne peut excéder la hauteur de la construction qu'elle jouxte.

---

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

**Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en parpaings laissés apparents, en tôle, les toiles ou films plastiques.

Les plantations monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont proscrites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

---

**ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

**ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

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

---

# **CAHIER DE RECOMMANDATIONS**

## **Espèces végétales**

---

## Espèces végétales à proscrire

### Espèces invasives

#### Arbres et arbustes

*Ailanthus altissima*  
*Baccharis halimifolia* L.  
*Buddleja davidii* Franch.  
*Elaeagnus macrophylla* Thunb./*angustifolia* L.  
*Lycium barbarum* L.  
*Prunus laurocerasus* L.  
*Rhododendron ponticum* L.  
*Robinia pseudoacacia*

Ailante  
 Sénéçon en arbre / Baccharis  
 Buddléia de David / Arbre aux papillons  
 Eleagnus  
 Lyciet commun  
 Laurier-cerise / Laurier-palme  
 Rhododendron de la Mer Noire  
 Robinier faux acacia

#### Strate herbacée

*Allium triquetrum* L.  
*Aster anceolatus*  
*Aster novi-belgii* L.  
*Carpobrotus edulis* (L.)  
*Cortadenia selloana*  
*Heracleum mantegazzianum*

Ail à tige triquètre  
 Aster lancéolé  
 Aster de Virginie  
 Ficoïde comestible / griffe de sorcière  
 Herbe de la pampa  
 Berce du Caucase  
 Impatiente de l'Himalaya

#### **Impatiens glandulifera**

*Impatiens parviflora*  
*Oanothera biennis* L.  
*Parthanicissus quinquefolia*  
*Paspalum dilatatum*  
*Petasites fragrans*  
*Reynoutria japonica*  
*Solidago gigantea*

Impatiente à petites fleurs  
 Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges  
 Vigne vierge  
 Herbe de Dallis  
 Pétasite odorant / Grand pétasite  
 Renouée du Japon  
 Solidago géant / Solidago du Canada

## Essences conseillées pour les plantations

*Quercus robur*  
*Castanea sativa*  
*Fagus sylvatica*  
*Ilex aquifolium*  
*Corylus avellana*  
*Malus sp.*  
*Salix atrocinerea*  
*Fraxinus excelsior*  
*Alnus glutinosa*  
*Betula pendula*  
*Sorbus torminalis*  
*Sambucus nigra*  
*Frangula alnus*  
*Mespilus germanica*  
*Sorbus domestica*

Chêne pédonculé  
 Châtaignier  
 Hêtre  
 Houx  
 noisetier  
 Pommier (variétés locales)  
 Saule roux  
 Frêne commun  
 Aulne glutineux  
 Bouleau verruqueux  
 Alisier des bois  
 Sureau noir  
 Bourdaine  
 Néflier  
 Sorbier domestique

+ espèces fruitières telles que poiriers, pêchers...y compris petits fruits : framboisiers, groseilliers, cassissiers...