



PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – REGLEMENT ECRIT

Arrêt : DCM du 21 juin 2017

Approbation : Délibération Conseil Municipal du
Délibération Conseil Communautaire du



<u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	10
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	11
CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui.....	17
CHAPITRE III– REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	21
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	24
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU.....	25
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU.....	31
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES</u>	32
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	33
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	39
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	40
<u>ANNEXES</u>	46
ANNEXE 1 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	47
ANNEXE 2 LISTE DE RECOMMANDATIONS DES ESPECES VEGETALES	49
ANNEXE 3 PRECONISATIONS ASSOCIEES AUX ZONES DE DANGER T1 ET T2.....	51

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **MELLAC**

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

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

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 Prémption Urbain,

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

c. Les zones agricoles et forestières 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.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones **agricoles** ou forestières, ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la **CDPENAF**.

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

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

Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la CDNPS, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones **naturelles** ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la **CDNPS**.

4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'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.

5. DEROGATIONS

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 :

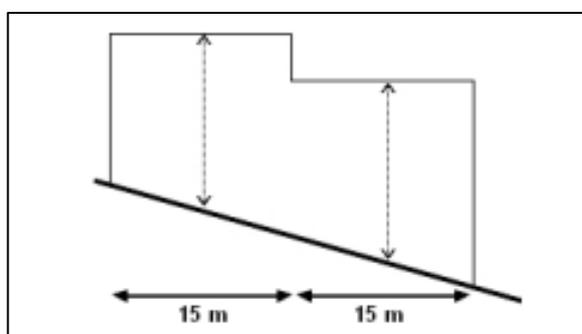
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- l'accessibilité des personnes handicapées.

6. DEFINITIONS

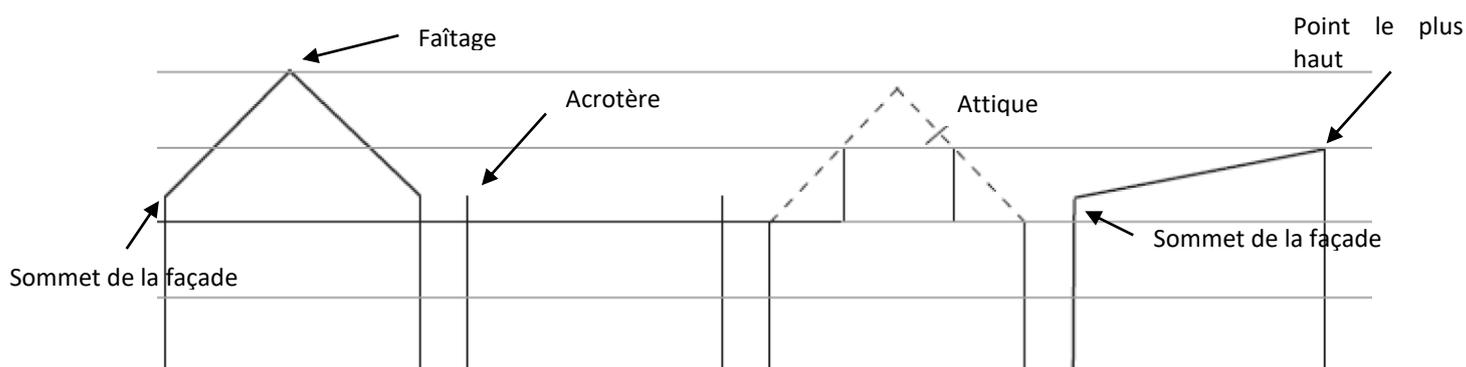
a. Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale est la différence d'altitude 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.

Lorsque le terrain naturel est en pente, les façades et les pignons sont découpés en tranches de 15m pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.



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



b. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

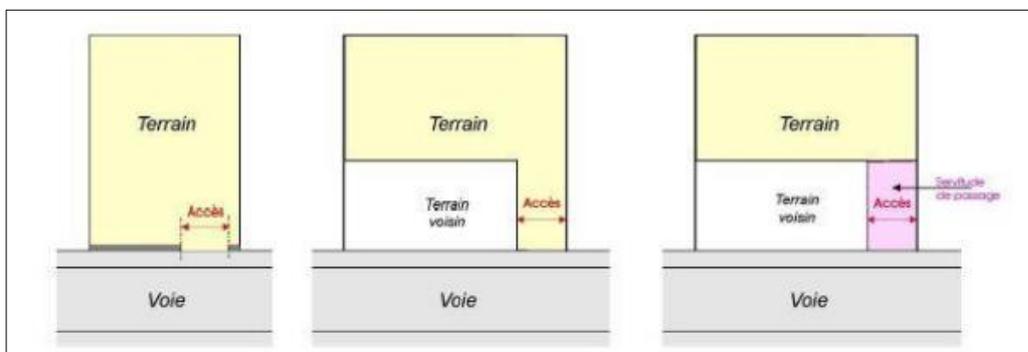
Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

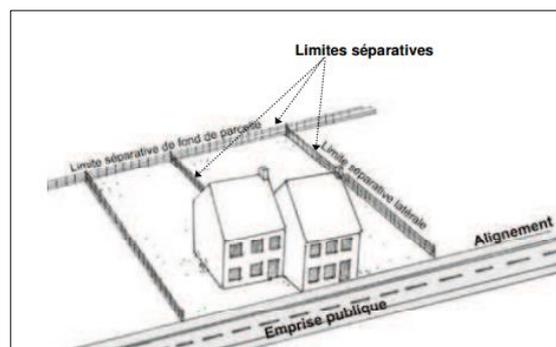
Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter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

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

- c. **Accès** : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte

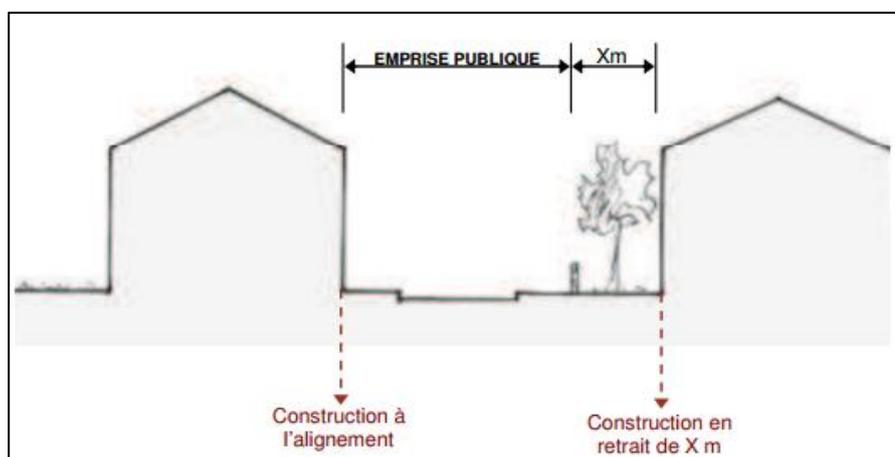


- d. **Limites séparatives** : les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique



- e. **Alignement**: limite entre ce qui est fonds privé et ce qui est du domaine public (bien appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés soit à l'usage public, soit à un service public).

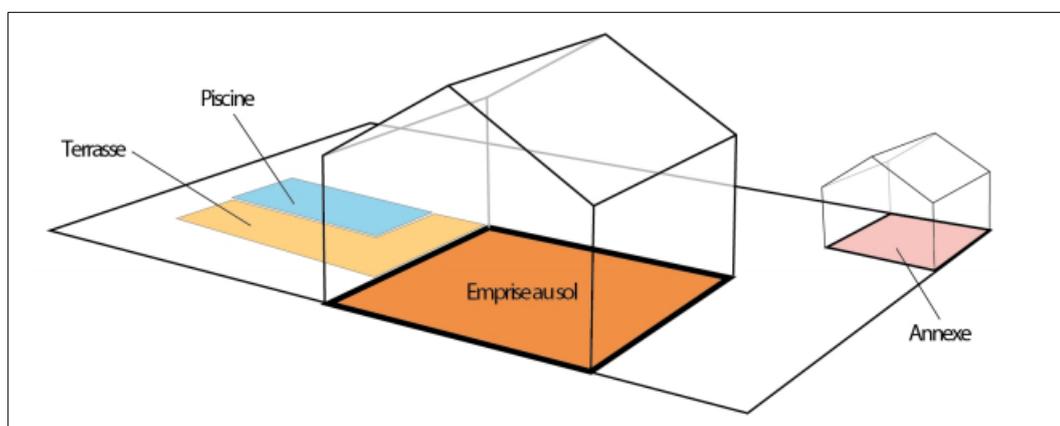
Selon les zones concernées, la construction doit être édifiée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en retrait de X m par rapport à l'alignement



f. Annexe : construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise.....).

g. Emprise au sol (article R.420-1 du code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (élément de décor d'une façade : bandeau et corniche, frontons, encadrement de baies, acrotère...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



e. Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

f. Surface de plancher

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

h. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

i. Affouillements et exhaussements

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (article R.421-19 du code de l'urbanisme)

7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

8. 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 (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...)

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos, .. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones.

9. 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^{ème} 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.

10. 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 à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver 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 d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

11. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme (L 151-19, sites inscrits, sites classés, AVAP, ZPPAUP, périmètre MH,...)

12. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

13. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En application de l'article L 111.6 (loi Barnier) en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dérogation possible après accord du Préfet (étude de projet urbain) : le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

14. SITES ET SOLS POLLUES

Conformément à l'article L125-6 du code de l'environnement, tout changement d'usage des terrains ayant accueillis une activité polluante nécessitera la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

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

La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- UHpa compris dans le périmètre de protection rapproché A du captage de Ty Bodel
- UHpb compris dans le périmètre de protection rapproché B du captage de Ty Bodel

Rappels :

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

ARTICLE UH 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,
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- 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 isolé de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois sauf dans les bâtiments, et remises de la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale
- Les exhaussements et les affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation de construire

ARTICLE UH 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.

Dans les secteurs UHpa et UHpb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol défini au paragraphe précédent seront admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec les dispositions du périmètre de protection rapproché A et B du captage de Ty Bodel (arrêté préfectoral 2002-1351 du 19 décembre 2002).

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au Service public ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone (sous secteur compris) ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

Les ouvrages d'électricité HTB (50 000 Volt) sont autorisés et le gestionnaire de la ligne a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques : les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnés dans la liste des servitudes. Par ailleurs, le gestionnaire de la ligne de transport HTB devra être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UH 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 fond voisin.

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

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

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

Hors agglomération, sont interdites les constructions nouvelles à usage d'habitation nécessitant un accès direct sur les RD6, 765, 123.

ARTICLE UH 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 dehors des secteurs d'assainissement collectif, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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 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.

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.

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 conformes à la réglementation.

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 téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

Toutefois l'implantation de la construction pourra être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

Sans objet

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement nécessaire au projet, ne peut excéder 11 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'aplomb des façades.

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

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone (sous secteur compris) et pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

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

Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

- **Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle** devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal et/ou un assemblage orthogonal de rectangles
- une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus haut que large.
- des toits à deux pentes symétriques et voisines de 45°. Les croupes ne seront tolérées que sur les volumes secondaires de faible largeur.
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0m30 du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
- une largeur de pignons inférieure ou égale à 8 m (cette disposition n'interdit pas toutefois la possibilité d'appentis accolé au volume principal).
- des ouvertures en toiture qui ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume.
- l'absence de toit asymétrique.
- la réalisation de bardage de pignon et de souche de cheminée en ardoises ou en matériaux de couleur similaire est interdite.
- des murs en pierre apparente d'origine locale ou enduits y compris les pignons; (le bardage bois en association avec la pierre ou les parpaings enduits peut être autorisé).

Les constructions en ossature bois et bardage bois ne seront tolérés que si le contexte bâti et paysager le permet (cadre rural, champêtre ou forestier...).

Les bardages de type industriel sont interdits.

- **Les constructions d'expression contemporaine** devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la

qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

- **La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur** (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle local, notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente.
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois.

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, les talus plantés ou non doivent être conservées et entretenues.

Toute clôture nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra s'accorder au style architectural de l'ensemble bâti (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et/ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les grillages sans végétation et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits

Sur voies et dans les marges de recul, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :

- dans le cas de mur-bahuts la hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m
- les balustrades peuvent être autorisées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à 1,60 m.
- dans les parties denses du bourg, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés ou imposés en fonction de la qualité des matériaux utilisés. Leur hauteur minimale sera de 1,80 mètre au dessus du niveau de la rue.

Sur limites séparatives des voisins :

- la hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 m sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci du respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

Les haies mono spécifiques 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 jointes au présent règlement

ARTICLE UH 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.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et rester ouvertes sur la voie. En cas d'impossibilité, les aires de stationnement doivent être réalisées dans l'environnement immédiat.

L'annexe au présent règlement fixe les normes applicables

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

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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 supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité.

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

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 pluie) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine. Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérants et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

Le petit éolien domestique sur mât détaché de la construction principale est interdit.

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

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte future très haut débit.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

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

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.

Le site de la Halte est concerné par les zones de dangers T1 et T2 dont les périmètres sont reportés au règlement graphique. Les préconisations en matière d'urbanisme sont annexées au présent règlement (annexe 3).

Rappels :

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

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement isolé de caravane et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

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

La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité et que la surface plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au Service public ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone (sous secteur compris) ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

Les ouvrages d'électricité HTB (50 000 Volt) sont autorisés et le gestionnaire de la ligne a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques : les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnés dans la liste des servitudes. Par ailleurs, le gestionnaire de la ligne de transport HTB devra être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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 fond 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 directs sur la RN165, la RD22 et la RD783 est interdite.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

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 pré-traitement pourra être imposé.

En dehors des secteurs d'assainissement collectif, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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 (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.

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.

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

Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

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

Le long de la RN 165 : en application de l'étude dite « loi Barnier – Amendement Dupont » réalisée au titre d'une dérogation au recul fixé par la RN 165 en application de l'article L.111-6 sur les zones d'activités de Kervidanou.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la chaussée est de 35 mètres à l'exception du secteur Ouest de Kervidanou où le recul est fixé à 50 m tel que figurant au règlement graphique.

Le long de la RD 783 : le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 783 ne pourra être inférieur à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.

Le long des autres voies : les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins de la limite 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.

De plus, les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions situées dans les marges de recul décrites ci-dessus pourront être autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée, dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE Ui 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.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager,

Les constructions abritant les installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

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

Sans objet

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

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

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 en annexe.

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.

L'annexe au présent règlement fixe les normes applicables

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET 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 marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect et une volumétrie compatibles avec le caractère ou l'intérêt des constructions et des lieux avoisinants. La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti.

Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérants et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

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

La zone UE est destinée à recevoir des installations, équipements et bâtiments publics

Elle comprend un secteur :

- **UEpb** compris dans le périmètre de protection rapproché B du captage de Ty Bodel

Rappels :

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les lotissements à vocation d'habitat,
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales.
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les constructions à usage agricole.

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

Les constructions et installations d'équipements publics et d'intérêt général sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du périmètre de protection rapproché B du captage de Ty Bodel (arrêté préfectoral 2002-1351 du 19 décembre 2002).

ARTICLE UE 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 fond voisin.

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

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

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

ARTICLE UE 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.

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.

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 téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

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

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager

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

Sans objet

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est préconisée.

Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage sur poteaux métalliques ou bois doublé d'une haie végétale d'essences locales. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'équipement.

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 en annexe.

ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

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

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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 supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect et une volumétrie compatibles avec le caractère ou l'intérêt des constructions et des lieux avoisinants. La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan des toitures sans surélévation).

Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérants et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

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

La zone 1AU comporte le secteur suivant :

- **1AUa** destiné à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,

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

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

Les zones AU doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre de l'OAP ou par tranches définies aux OAP.

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.

Rappels :

- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.*

ARTICLE 1AU 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,
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- 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 isolé de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois sauf dans les bâtiments et remises de la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale
- Les exhaussements et les affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation de construire

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 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 1 AU ainsi que l'édification d'annexes séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport

à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) 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.

L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 1AU 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 circulation, 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 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.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU 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

Dans les zones desservies par un assainissement collectif toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones couvertes par l'assainissement collectif, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

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

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 indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.

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 conformes à la réglementation.

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 - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang». ;

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisées.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot.

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

Pour garantir la pérennité des arbres et/ou talus bocager existants, un recul différent pourra être imposé aux constructions et annexes.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement nécessaire au projet, ne peut excéder 11 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'aplomb des façades.

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

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m.

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

- **Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle** devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal et/ou un assemblage orthogonal de rectangles
- une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus haut que large.
- des toits à deux pentes symétriques et voisines de 45°. Les croupes ne seront tolérées que sur les volumes secondaires de faible largeur.
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0m30 du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
- une largeur de pignons inférieure ou égale à 8 m (cette disposition n'interdit pas toutefois la possibilité d'appentis accolé au volume principal).
- des ouvertures en toiture qui ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume.
- l'absence de toit asymétrique.
- la réalisation de bardage de pignon et de souche de cheminée en ardoises ou en matériaux de couleur similaire est interdite.
- des murs en pierre apparente d'origine locale ou enduits y compris les pignons; (le bardage bois en association avec la pierre ou les parpaings enduits peut être autorisé).

Les constructions en ossature bois et bardage bois ne seront tolérés que si le contexte bâti et paysager le permet (cadre rural, champêtre ou forestier...).

Les bardages de type industriel sont interdits.

- **Les constructions d'expression contemporaine** devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

- **La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur** (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle local, notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente.
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois.

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

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

Toute clôture nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra s'accorder au style architectural de l'ensemble bâti (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et/ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les grillages sans végétation et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits

Sur voies et dans les marges de recul, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :

- dans le cas de mur-bahuts la hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m
- les balustrades peuvent être autorisées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à 1,60 m.

Sur limites séparatives des voisins :

- la hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 m sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci du respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

Les haies mono spécifiques 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 jointes au présent règlement

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et rester ouvertes sur la voie.

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 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

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

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis a permis d'aménager, ZAC, permis groupé), 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 constitutifs 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.

Les espaces verts identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect et une volumétrie compatibles avec le caractère ou l'intérêt des constructions ou des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti. Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérants et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

Le petit éolien domestique sur mât détaché de la construction principale est interdit.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

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

Elle comprend :

- un secteur 2AU_i destiné aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.
- un secteur 2AU_E destiné à recevoir des installations, équipements et bâtiments publics
- un secteur 2AU_{Ep} destiné à recevoir des installations, équipements et bâtiments publics compris dans le périmètre de captage rapproché B du captage de Ty Bodel

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

Le site 2AU_i de la Halte est concerné par les zones de dangers T1 et T2 dont les périmètres sont reportés au règlement graphique. Les préconisations en matière d'urbanisme sont annexées au présent règlement (annexe 3).

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1^{er} du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

ARTICLES 2AU 3 à 2AU 9

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 11 à 2AU 16

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières ou extractives à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- **Aapb** compris dans le périmètre de protection rapproché B du captage de Ty Bodel
- **Ak** constituant un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation d'activités culturelles et touristiques (secteur du Manoir du Kernault)

La zone Aa dans le secteur de la Halte est concernée par les zones de dangers T1 et T2 dont les périmètres sont reportés au règlement graphique. Les préconisations en matière d'urbanisme sont annexées au présent règlement (annexe 3).

Rappels :

- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Toute construction, installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
Ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

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

I - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteurs Aa et Aapb :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction des exploitants strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve que le logement de fonction de l'agriculteur se situe :

- 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.

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

Le 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 agréées, 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.

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

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 et forestière ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Aapb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol définis aux paragraphes précédents seront admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec les dispositions du périmètre de protection rapproché " B" du captage de Ty Bodel (arrêté préfectoral 2002-1351 du 19 décembre 2002).

II - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa, Aapb

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

Les bâtiments à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée, sans création de logements supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Emprise au sol existante	Extension autorisée à la date d'approbation du présent PLU
< 100 m ²	50%
100 m ² < <149 m ²	40%
149 m ² < <199 m ²	30%
> 200 m ²	20%

L'emprise au sol maximale des logements est de 250 m²

L'emprise au sol maximale des annexes est de 30 m²

L'emprise au sol maximale des piscines est de 35 m²

L'implantation des annexes ne doit pas excéder une distance de 20 m par rapport à l'habitation principale.

Les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDPENAF).

Le changement de destination et l'extension (dans les limites précitées) simultanée des bâtiments étoilés sont autorisés.

En secteur Ak (STECAL) sont autorisés les extensions limitées des constructions existantes et les installations temporaires nécessaire à la poursuite des activités exercées sur le site sous réserve de la prise en compte par les projets des préoccupations de protection de l'environnement, des paysages, du patrimoine bâti....

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

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

Accès

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

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RN 165.

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

Pour les exploitations agricoles, un deuxième débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité.

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

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

Assainissement

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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, 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.

Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, 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 nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. soit à :

- 100 mètres de l'axe de la RN165
- 35 mètres de l'axe des RD765 et 783 (25 mètres pour les constructions autres que les habitations)
- 15 mètres de l'axe des RD 6, 22 et 123

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourra être autorisée la reconstruction des constructions existantes. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation, des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

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

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

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

Pour garantir la pérennité des arbres et/ou talus bocager existants, un recul pourra être imposé aux constructions et annexes.

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

L'implantation de l'annexe ne doit pas excéder une distance de 20 m par rapport à l'habitation principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions à usage de logement des exploitants et pour les installations autorisées dans la zone.

L'emprise au sol maximale des habitations existantes, extension et annexes comprises, est de 300 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des logements de fonction des exploitants, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement du sol nécessaire à la réalisation du projet, ne peut excéder 9 mètres au faitage ou au point le plus haut de la construction et 6,50 m à l'aplomb des façades.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

Pour les bâtiments d'habitation pré-existants : les extensions devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs et volumes des anciens édifices.

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

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

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

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

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.

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

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et/ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les grillages sans végétation et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

En bordure d'espace naturel et agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères d'essences locales

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 jointes au présent règlement.

Pour les clôtures non agricoles autres que végétales, la hauteur est limitée à 1,50 m sur voie et 1,80 m en limite séparative.

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 L113-1 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.

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti. Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérants et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

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

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Napa** compris dans le périmètre de protection rapproché A du captage de Ty Bodel et du périmètre de protection rapproché P1 de la prise d'eau de Kermagoret sur l'Isole
- **Napb** compris dans le périmètre de protection rapproché B du captage de Ty Bodel et du périmètre de protection rapproché P2 de la prise d'eau de Kermagoret sur l'Isole
- **Nlpa** à vocations d'activités légères de loisirs et de sports compris dans le périmètre de protection rapproché A du captage de Ty Bodel
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGEs) Elle-Isole-Laïta et Sud Cornouaille.
- **Nzhpa** zones humides comprises dans le périmètre de protection rapproché P1 de la prise d'eau de Kermagoret sur l'Isole
- **Nzhpb** zones humides compris dans le périmètre de protection rapproché P2 de la prise d'eau de Kermagoret sur l'Isole

Rappels :

- *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- 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 Na 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na 2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En secteur Na toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

En secteurs Napa et Nlpa toutes les occupations et utilisations du sol non admises dans les périmètres de captage de Ty Bodel (arrêté préfectoral 2002-1351 du 19 décembre 2002) et le périmètre de protection rapproché P1 de la prise d'eau de Kermagoret sur l'Isole (arrêté préfectoral 2002-0036 du 11/01/2008)

En secteur **Napb** toutes les occupations et utilisations du sol non admises dans le périmètre de protection rapproché P2 de la prise d'eau de Kermagoret sur l'Isole (arrêté préfectoral 2002-0036 du 11/01/2008).

En secteur Nzh,Nzhpa et Nzhp:

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2 ;
- tous travaux public ou privé susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plan d'eau.
 sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2

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

En tous secteurs Na:

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension sans création de logements supplémentaires, dans les limites suivantes :

Emprise au sol existante	Extension autorisée à la date d'approbation du présent PLU
< 100 m ²	50%
100 m ² < <149 m ²	40%
149 m ² < <199 m ²	30%
> 200 m ²	20%

L'emprise au sol maximale des logements est de 250 m²

L'emprise au sol maximale des annexes est de 30 m²

L'emprise au sol maximale des piscines est de 35 m²

L'implantation des annexes ne doit pas excéder une distance de 20 m par rapport à l'habitation principale.

Les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

En secteurs Napa et Napp :

Les modes d'occupation et d'utilisation du sol définis aux paragraphes précédents seront admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec :

- les dispositions du règlement des périmètres de protection rapproché "A" et "B" du captage de Ty Bodel (arrêté préfectoral 2002-1351 du 19 décembre 2002).
- les dispositions du règlement des périmètres de protection rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Kermagoret sur l'Isle (arrêté préfectoral 2002-0036 du 11/01/2008).

En secteur Nlpa

Seuls sont admis les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs et de sports sous réserve d'être compatible avec les dispositions du règlement du périmètre de protection rapproché "A" du captage de Ty Bodel (arrêté préfectoral 2002-1351 du 19 décembre 2002).

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

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteurs Nzhpa et Nzhp :

Les modes d'occupation et d'utilisation du sol définis aux paragraphes précédents seront admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec :

- les dispositions du règlement des périmètres de protection rapproché "A" et "B" du captage de Ty Bodel (arrêté préfectoral 2002-1351 du 19 décembre 2002).
- les dispositions du règlement des périmètres de protection rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Kermagoret sur l'Isle (arrêté préfectoral 2002-0036 du 11/01/2008).

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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 ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable.

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, uniquement dans le cas de rénovation d'habitation existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement, 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.

Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement des réseaux d'électricité et de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

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

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

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

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

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

Les annexes aux habitations devront se situer à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des habitations existantes, extension et annexes comprises, est de 300 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîte ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4m.

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

Aspect des constructions :

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

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.

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

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et/ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques, les grillages sans végétation et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

En bordure d'espace naturel et agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères d'essences locales

Les haies mono spécifiques 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 jointes au présent règlement.

Pour les clôtures non agricoles autres que végétales, la hauteur est limitée à 1,50 m sur voie et 1,80 m en limite séparative.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti). Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérants et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.

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

Sans objet

A N N E X E S

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront être mutualisées au sein d'une même opération. Il convient de compter 10 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur

<u>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</u>	<u>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</u>
<u>HABITAT</u>	
habitat collectif :	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60m² de surface plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 300m² de surface plancher. - Pour les deux-roues, 1m² par logement réalisé dans le bâtiment.
habitat individuel	- 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements
Structure d'hébergement (EPHAD...)	- 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir (y compris deux roues)
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	- aucune place de stationnement n'est imposée
<u>ACTIVITES</u>	
Etablissement industriel ou artisanal	- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.
Commerces	
Bureau - services	- 1 place pour 50m ² de surface de plancher de la construction + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Hôtel	- 1 place par chambre
Restaurant / bar	- 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant/bar
<u>EQUIPEMENTS</u>	
Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	- 1 place par classe + prévoir aires spécifiques pour les deux roues
Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et loisirs, etc...	- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur + prévoir aires spécifiques pour les deux roues

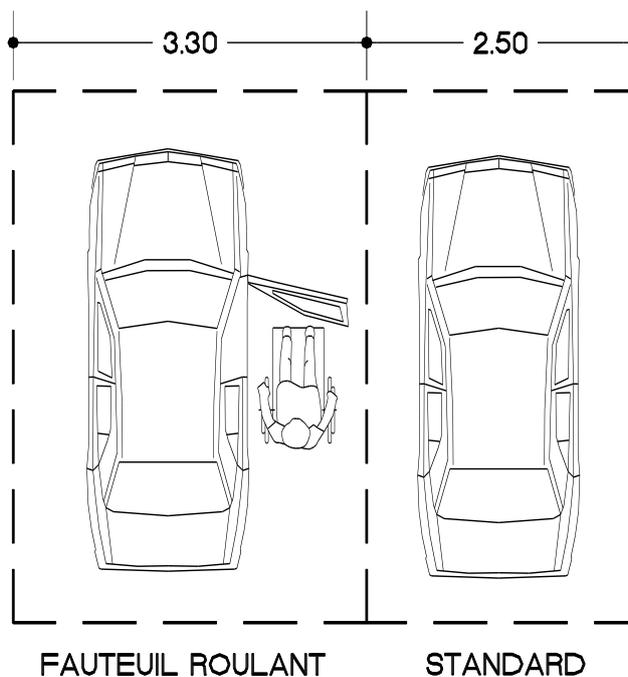
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

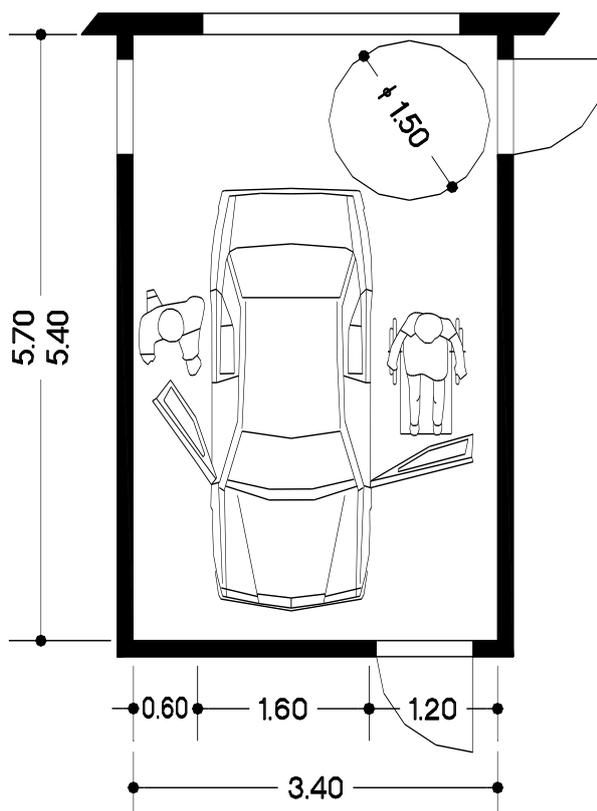
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE n°2**LISTE D'ESPECES VEGETALES****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
 Séneçon 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

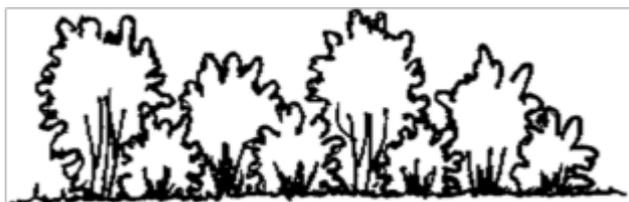
Allium triquetrum L.
Aster anceolatus
Aster novi-belgii L.
Carprobotus edulis (L.)
Cortadenia selloana
Heracleum mantegazzianum
Impatiens glandulifera
Impatiens parviflora
Oanothera biennis L.
Parthanicissus quinquefolia
Paspalum dilatatum
Petasites fragrans
Reynoutria japonica
Solidago gigantea

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

Plantations de haies bocagères• **Séquence bocagère**

Ecartement de 1,5 m.

Pour chaque linéaire, définition d'une essence « principale » représentant 50% au minimum du nombre total de plants



• **Essences conseillées**

Chêne pédonculé
 Châtaignier
 Hêtre
 Houx
 Noisetier
 Pommier (variétés locales)
 Saule roux
 Bouleau verruqueux
 Frêne commun
 Aulne glutineux

Prunellier
 Aubépine
 Alisier des bois
 Sureau noir
 Bourdaine
 Néflier
 Sorbier domestique
 Sureau noir
 Poirier commun

+ espèces fruitières telles que poiriers, pêchers...

Prévoir une bande enherbée (de type prairie) de 10 m de large environ pour ne pas gêner les habitations limitrophes et permettre un usage social (cheminement, aire de jeux) et/ou l'intégration paysagère des zones de rétention des eaux pluviales (fossés, noues).



Plantations de haies basses

Houx
 noisetier
 Pommier (variétés locales)
 Saule roux
 Sureau noir
 Bourdaine
 Néflier
 Fusain
 Sorbier domestique
 Ajonc d'Europe
 Genêt

Fuschia
 Buis
 Lilas à petite fleur
 Viorne obier
 Viorne -tin
 Romarin
 Myrte
 Oranger du Mexique
 Hortensia
 Bruyère arborescente
 Fusain

+ **espèces fruitières** telles que poiriers, pêchers...et petits fruits : framboisiers, groseilliers, cassis...

+ **espèces grimpantes** pour l'habillage de clôtures type grillage bas ou ganivelles

Lierre
 Glycine
 Chèvrefeuille
 Houblon
 Murier grimpant

ANNEXE n°3

PRECONISATIONS ASSOCIEES AUX ZONES DE DANGER T1 ET T2

Présentation de l'aléa

La société CECAB a été autorisée par l'arrêté préfectoral du 2 octobre 2001 à exploiter un établissement spécialisé dans le stockage de céréales sur la commune de Mellac. La modification de certains volumes stockés ainsi que la déclaration de nouvelles activités a conduit l'inspection des Installations Classées à instruire l'étude de danger des installations et à présenter cette instruction dans un rapport en date du 3 décembre 2007.

Dans ce rapport, l'inspection des Installations Classées analyse les conséquences liées aux scénarios les plus graves : les explosions primaires des cellules des différents silos, ainsi que l'explosion de gaz naturel ou de poussières dans la tour de manutention. Ces scénarios prévoient notamment des effets de surpression de 20 à 50 mBar qui seraient liés à une explosion et seraient susceptibles d'avoir des effets à l'extérieur de l'établissement.

Ces effets correspondent à des zones de dangers significatifs avec des effets irréversibles sur l'homme, ainsi qu'à des effets indirects : dégâts légers sur les biens (bris de vitres) et sur les personnes (blessures dues à des bris de vitres).

Par ailleurs, en référence à l'article 6¹ de l'arrêté ministériel du 29 mars 2004², il convient de prendre également en compte dans la maîtrise de l'urbanisation, un périmètre complémentaire nommé « distances d'éloignement forfaitaires ».

Ce périmètre complémentaire vise à maîtriser l'urbanisation sur une distance minimale au moins égale à 1,5 fois la hauteur des capacités de stockage et des tours de manutention, sans être inférieur à 25 m pour les silos plats et 50 m pour les silos verticaux. Les distances d'éloignement forfaitaires viennent en complément des préconisations prévues au titre de la circulaire du 4 mai 2007³.

Dans le cas des installations exploitées par les établissements CECAB, ces distances d'éloignement forfaitaires sont de 25 m pour le silo plat et de 50 m pour les silos verticaux et se substituent complètement à la zone d'effet de 50 mBar.

Pour les recommandations sur la maîtrise de l'urbanisation, deux zones sont retenues :

Zone T1 La zone d'éloignement forfaitaire

Zone T2 La zone des effets indirects (20 mBar)

- 1 L'article 6 fixe l'éloignement a minima, des capacités de stockage et des tours de manutention par rapport à l'existant.
- 2 Arrêté du 29 mars 2004 relatif à la prévention des risques présentés par les silos de céréales, de grains, de produits alimentaires ou de tout autre produit organique dégageant des poussières inflammables
- 3 Circulaire du 4 mai 2007 relatif au porter à la connaissance " risques technologiques " et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées

Les préconisations en matière d'urbanisme

zone T1

Il s'agit d'une zone d'interdiction totale. Celle-ci s'applique à toutes les habitations, immeubles ou ERP, ainsi qu'aux zones destinées aux habitations (lotissements ...)

Type d'effet	Niveau d'intensité de l'effet	Délimitation de la zone	Prescriptions (Article 6 de l'arrêté du 29 mars 2004)
Suppression	Effets létaux Éloignement forfaitaire	T1, Zone d'éloignement forfaitaire	Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • habitations • immeubles occupés par des tiers • immeubles de grande hauteur • établissements recevant du public • voies de communication, trafic > 2 000 véhicules / jour • voies ferrées, trafic > 30 trains / jour • zone d'urbanisation future inscrite dans un document d'urbanisme approuvé

Tableau 1: Préconisations de la zone T1

Dans le secteur T1, les prescriptions peuvent se traduire en termes de projet de règlement comme ci-après:

Article 1 – Conditions générales :

- Les nouvelles constructions d'habitations, d'immeubles occupés par des tiers, d'immeubles de grandes hauteurs, d'établissements recevant du public sont interdites.
- Les nouvelles voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules / jour sont interdites.
- Les nouvelles voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour sont interdites.
- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet ne devra pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire (par effet « domino ») ou renforcé.
- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (suppression, projection) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.
- De manière générale, des mesures de renforcement de vitrages et de consolidation des ancrages de menuiseries sont nécessaires afin de garantir la sécurité des biens et des personnes dans toutes constructions et extensions autorisées.

Article 2 – Conditions particulières :

- Le changement de destination est autorisé dans la mesure où il n'augmente pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduit pas à augmenter la population exposée;
- Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sont autorisés dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic ;
- La création de voie ferrée ouverte au transport de voyageurs tant que son classement reste en deçà du classement « grande ligne » est autorisée.

zone T2

L'autorisation de nouvelles construction est la règle. Néanmoins, il convient d'introduire des dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression.

Type d'effet	Niveau d'intensité de l'effet	Délimitation de la zone	Recommandations (circulaire du 4 mai 2007)
Surpression	Effets indirects	T2, Zone d'effets indirects	Autorisation de constructions nouvelles sous réserve d'être adaptées à l'effet de surpression.

Tableau 2: Préconisations de la zone T2

Dans le secteur T2, les prescriptions peuvent se traduire en termes de projet de règlement comme ci-après :

Article 1 – Conditions générales :

- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet ne devra pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire (par effet « domino ») ou renforcé.
- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (surpression, projection) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.
- De manière générale, des mesures de renforcement de vitrages et de consolidation des ancrages de menuiseries sont nécessaires afin de garantir la sécurité des biens et des personnes dans toutes constructions et extensions autorisées.

Article 2 – Conditions particulières :

- Peut être autorisé tout mode d'occupation et d'utilisation du sol qui par leur importance, leur nature et leur destination sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Peut être autorisée toute construction dont l'implantation par rapport aux limites séparatives de parcelles est supérieure à 4 mètres, à l'exception des I.G.H. (immeubles de grande hauteur au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation) et des E.R.P. de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories (établissements recevant du public comme définis dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980) ;
- Les extensions des E.R.P. sont autorisées dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur catégorie initiale ; pour les E.R.P. de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories les extensions ne devront pas conduire à augmenter sensiblement la population exposée.
- La création de route est autorisée si elle n'a pas le statut d'autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2 000 véhicules par jour ;
- Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sont autorisés dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic ;
- La création de voie ferrée ouverte au transport de voyageurs tant que son classement reste en deçà du classement « grande ligne » est autorisée.

Par ailleurs, et afin de tenir compte de l'incertitude liée à l'évaluation théorique des risques, les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associés ne sauraient avoir de valeur absolue. Il sera rappelé dans les documents d'information préventive sur les risques, que les dommages aux biens et aux personnes pourraient survenir à l'extérieur des zones ainsi définies. Il convient donc d'être prudent et de porter un regard attentif aux implantations en limite d'exposition aux risques en éloignant autant que possible les projets importants ou sensibles.

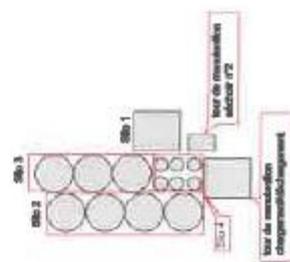


Commune de MELLAC
Etablissement CECAB

Stockage et manutention de céréales

Zonages réglementaires
1/3 000

- Légende**
- T1 : Zone d'éloignement fornicatoire
 - T2 : Zone des 20 mBar
 - Légende de Limite propriété
 - Région



Réalisation cartographique des périmètres par
DRE29 - SPEAI PR - mars 2005
sur la base d'éléments communiqués par la DRIRE
M&P/FO 7/8
Support : Orthophoto2005 ©IGN