

PLU MUZILLAC

REGLEMENT ECRIT

P 1 à 12 : Dispositions générales

P 12 à 26 : Dispositions applicables au secteur Ub

P 83 à 87 : Annexe 1 relative à la réalisation des aires de stationnement

REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait plan de zonage



COMMUNE DE MUZILLAC
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce 4

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

--	--

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
PARTIE 1 :	4
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
PARTIE 2 :	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
SECTEUR Ua : DISPOSITIONS APPLICABLES	14
SECTEUR Ub : DISPOSITIONS APPLICABLES	19
SECTEUR UL : DISPOSITIONS APPLICABLES.....	27
SECTEUR Ui : DISPOSITIONS APPLICABLES.....	33
SECTEUR Ue : DISPOSITIONS APPLICABLES	40
PARTIE 3 :	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
SECTEUR 1AU : DISPOSITIONS APPLICABLES	46
PARTIE 4 :	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	61
SECTEUR A : DISPOSITIONS APPLICABLES.....	62
PARTIE 5 :	72
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	72
SECTEUR N : DISPOSITIONS APPLICABLES	73
ANNEXE 1 :	83
ANNEXE 2 :	88

PARTIE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Muzillac.

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 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).
- 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 ».
 - le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du bassin versant du Saint-Eloi pris par arrêté préfectoral du 14 juin 2010 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
 - les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
 - les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi « Grenelle » du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi « Alur » du 27 mars 2014 et ses décrets d'application,
 - les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
 - les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 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,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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 :

- de la délibération en date du 25 mai 2000 définissant les zones soumises au Droit de Prémption Urbain,
- de la délibération en date du 3 novembre 2011 instituant la taxe d'aménagement.

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 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.

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

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

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions 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.

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.

a. 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 reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle ou d'un sinistre survenues depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- 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.

b. DEFINITIONS

a. Hauteur maximale

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

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC....) ou de contrainte topographique avérée (déclivité supérieure ou égale à 10°) 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. Limites séparatives :

On entend par limites séparatives les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique.

d. Annexe :

Une annexe est une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui n'est pas affecté à l'usage d'habitation.

e. Emprise au sol :

Elle relève de l'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.

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.

g. 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 ZAC.

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 L 151-23 du code de l'urbanisme 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, calvaires, 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 113-2 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. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

- Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :
 - Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

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

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.
 - Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme.
- Dans les zones où sont repérés des établissements classés :
 - Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

12. CLOTURES

L'édification des clôtures :

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

13. 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...)

14. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

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

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

En application des articles L 111-6 et L111-7: 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.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19

Elle ne s'applique pas :

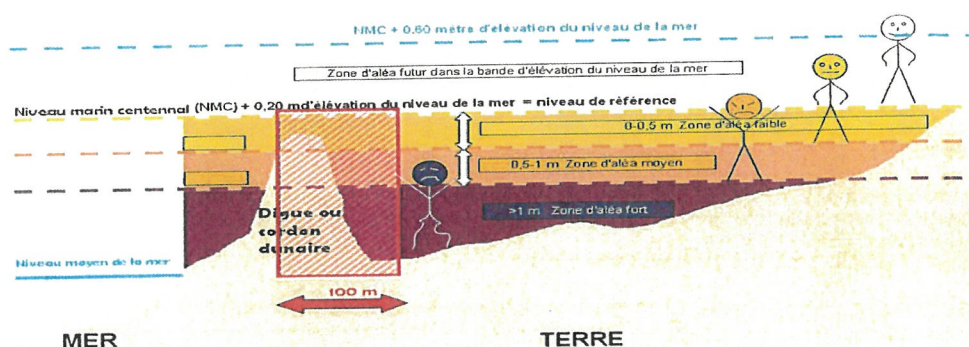
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

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.

16. SUBMERSION MARINE

La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 121-1 et R 111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.



Cette cartographie est complémentaire du plan de prévention des risques littoraux, s'il existe, qui couvre les secteurs à forts enjeux.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est annexée au règlement écrit du PLU, complétée par le guide d'application de l'article R III-2 et des cartes de submersion marine + 0,20 et 0,60 (annexe 2).

17. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet. Certaines surfaces, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés, permettent une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité).

Sur ces surfaces, si les justificatifs nécessaires à l'estimation d'un coefficient d'apport (rapport des volumes ruisselés sur les volumes précipités) sont fournis, un taux d'abattement pourra être appliqué pour qu'elles ne soient que partiellement prises en compte dans le calcul des surfaces imperméabilisées : par exemple une toiture végétalisée dont le constructeur garantit un taux de restitution de 40% (i.e 40% des volumes précipités sont évacués vers les gouttières puis le réseau, les 60% restants s'infiltrant dans la structure), ne sera comptabilisée qu'à hauteur de 40% de sa surface dans l'inventaire des surfaces imperméabilisées. En l'absence de justificatif, ces surfaces seront intégralement comptabilisées en tant que surfaces imperméabilisées.

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

Zone PLU	Coefficient d'imperméabilisation	Echelle d'application
Uaa	70%	Parcelle
Uab	60%	Parcelle
Uba	50%	Parcelle
Ubb	40%	Parcelle
Ubl	70%	Zone
Ui	70%	Parcelle
AUa	50%	Zone
AUi	80%	Zone
AUI	70%	Zone

18. ZONES INONDABLES

Les dispositions du PPRI du bassin versant du St Eloi s'imposent à celles du PLU le cas échéant.

SECTEUR Ub : DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

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

Elle comprend les sous-secteurs :

- Uba et Ubb correspondant principalement aux quartiers d'extension pavillonnaire.

La zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- L'implantation ou l'extension d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et 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.
- Les habitations légères de loisirs
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ub2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

Sont admis notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement public d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services.
- L'implantation d'activités compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter.

Sont admis sous réserve :

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3

VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.
- Toutefois cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

II - 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.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
 - RN 165
- Aucune opération ne peut être desservie par les sentiers piétons et de marche-pied.

ARTICLE Ub4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- 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.

II- Électricité 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.

III - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE Ub5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ub6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En tous secteurs:

Les orientations d'aménagement et de programmation seront à respecter prioritairement lorsqu'elles existent. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction peut être implantée à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

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

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

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 Ub7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (principales, annexes), lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 m.

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

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

ARTICLE Ub8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SECTEURS	C.E.S. en %			
	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement		Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	
	Constructions usage d'activités économiques	Autres constructions	Constructions usage d'activités économiques	Autres constructions
Uba	60	60	60	40
Ubb	60	50	60	40

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

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

Ou en l'absence de toute précision, le CES s'applique à chaque lot.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ub10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles)
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente)

est fixée comme suit :

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage ou au point le plus haut	Acrotère
Uba	6,00 m	10,00 m	6,00 m
Ubb	6,00 m	10,00 m	6,00 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit incliné à 50° sur l'horizontale pris à l'égout de toiture, à l'exception des lucarnes et ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminée, ...).

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

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

Toutefois dans le cadre de chaussée en surélévation par rapport au terrain naturel, la dalle de Rdc pourra être réalisée au fil d'eau de la voie.

Une hauteur supérieure à celles fixées au tableau ci-dessus pourra être atteinte dans les cas suivants :

- pour des raisons esthétiques notamment dans le cas d'agrandissement de bâtiments existants
- pour la réhabilitation et la reconstruction des moulins du secteur de Borec. La hauteur à l'égout de toiture sera la hauteur existante du bâtiment à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. La hauteur au faîtage ne sera pas limitée et les pentes de toiture ne devront pas excéder 50°.

ARTICLE Ub11**ASPECT EXTERIEUR****Aspect extérieur des constructions**

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 au code de l'urbanisme.

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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions en tôle sont interdites.

Clôtures

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les types de clôtures suivants sont interdits :

a. Sur voie et emprise publique ou privée :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- Les parpaings apparents.
- Les palplanches.
- Les grillages non doublés d'une haie.

La hauteur maximale est fixée à 1,80 étant précisé que la hauteur des murs bahuts sera limitée à 1 m de hauteur. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dès lors que le projet permettra d'assurer une continuité avec des clôtures existantes et dans le cadre de reconstruction à l'identique de clôtures existantes.

b. Sur les limites séparatives :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non (1 seule plaque de béton sera tolérée dès lors que la hauteur n'excèdera 0,40m par rapport au terrain naturel).
- Les parpaings apparents.
- Les palplanches.
- Les grillages non doublés d'une haie.

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

ARTICLE Ub12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées. Le terrain doit être desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de moins de 50 m au moins les uns des autres.
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

ARTICLE Ub13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie intéressée par l'opération.

Toutefois ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à 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 l'orientation 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.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE Ub15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les espaces de stationnement devront s'intégrer dans l'environnement. 25% minimum des espaces de stationnement seront composés de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, etc.)

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

La recherche de la performance énergétique est recommandée afin de maîtriser les besoins énergétiques (chauffage, éclairage, climatisation, etc.) et de renforcer l'efficacité énergétique des constructions.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Le choix de matériaux durables et de procédés constructifs à faible dépense énergétique pour la construction est recommandé.

ARTICLE Ub16

OBLIGATIONS IMPOSEES 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.

ANNEXE 1 :

Relative à l'application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement

1 – Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> Habitat collectif 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher Pour les deux roues motorisées, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
<ul style="list-style-type: none"> Habitat individuel 	<ul style="list-style-type: none"> 2 places par logement plus une place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
<ul style="list-style-type: none"> Structures d'hébergements : Foyers, EPHAD, résidences services, habitat communautaire 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir
<ul style="list-style-type: none"> Résidences de tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements stationnement du personnel à prévoir Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
<ul style="list-style-type: none"> Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme) 	<ul style="list-style-type: none"> aucune place de stationnement n'est imposée, ou 1 place par logement au maximum (faire un choix)
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat-industrie-entrepôt 	<p>au minimum 30 % de surface plancher (il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur)</p>

• Commerces	Surface de plancher (p)	de 0 à 300 m²	de 300 à 1000 m²	supérieur à 1000 m²	
	Nombre de places de stationnement exigées	0 place	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	commerces généralistes à fonction principale alimentaire	commerces principalement non alimentaires
				1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher	20 places de stationnement et 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher de construction créée au-delà de 1000 m² de surface de plancher
Services–bureaux–activités tertiaire-activité médicale et para-médicale	• 1 place par tranche de 60 m² de surface plancher				
• Restaurant	• 1 place pour 10 m² de salle de restaurant				
• Hébergement hôtelier	• 1 place pour 2 chambres				
EQUIPEMENTS					
• Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré		• 1 place par classe			
• Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré		• 2 places par classe			
• Etablissement hospitalier et clinique		• 100 % de la surface de plancher			
• Piscine - Patinoire		• 50 % de la surface de plancher			
• Stade - Terrain de sports		• 10 % de la surface du terrain			
• Salle de spectacle, de réunions		• 1 place pour 5 personnes assises			
• Lieu de culte		• 1 place pour 15 personnes assises			
• Cinéma		• 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme			
• Autres lieux recevant du public		• 50 % de la surface de plancher			

Nota : des places pour les 2 roues motorisées devront être prévues en sus des places véhicules (et à quantifier au minimum)

2 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

<ul style="list-style-type: none"> Installations neuves ouvertes au public 	<ul style="list-style-type: none"> Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> Les emplacements réservés sont signalisés. <p>Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Installations existantes ouvertes au public 	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit
<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments d'habitation collectifs neufs 	<ul style="list-style-type: none"> 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.

2 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

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.

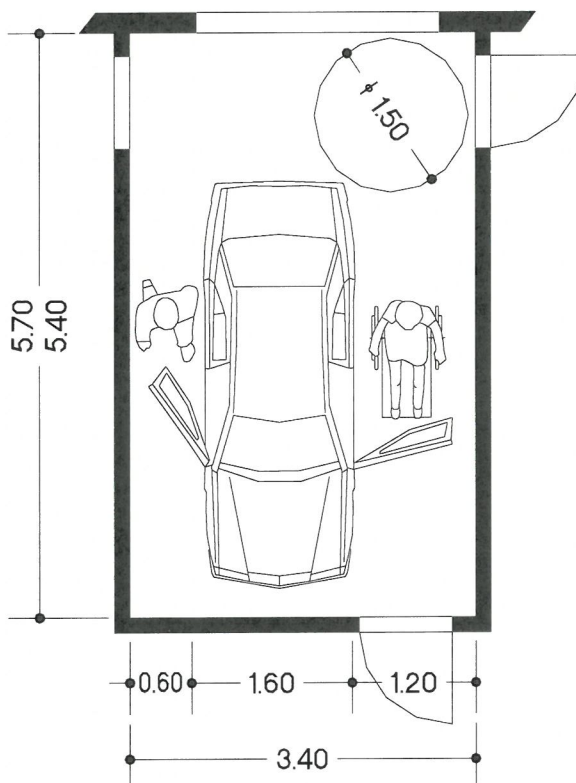
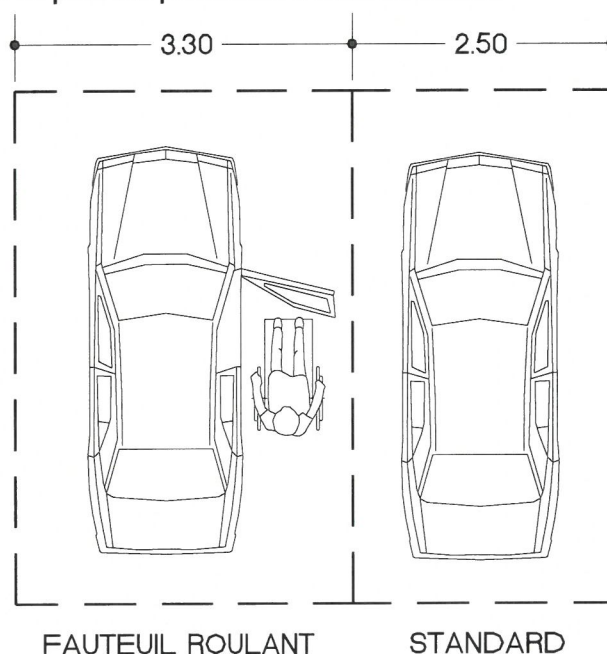
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

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.



3 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR

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

