



# Pièce 4

# Règlement

PLU approuvé le 05 mars 2009  
Modification simplifiée n°1 du 14 mars 2023

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U	14
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE USDU	27
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY	35
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	44
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .</b>	<b>50</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	51
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUY	64
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>75</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	76
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ...</b>	<b>88</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	89
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH - NR	102
<b>ANNEXES.....</b>	<b>114</b>
ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	115
ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS	117
ANNEXE 3 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)	120
ANNEXE N°4 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS	121
ANNEXE N°5 : LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE DES CÔTES D'ARMOR	123
ANNEXE N°6 : DEFENSE INCENDIE	124

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **REGLEMENT DES ZONES**

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Article 1 : occupations et utilisations interdites
- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

- Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : emprise au sol des constructions
- Article 10 : hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain
- Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

1. En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement), et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) du code de l'urbanisme demeurent applicables.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, 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",
- 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 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- 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 réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R111-37 et suivants du code de l'urbanisme,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par arrêté préfectoral du 5 mars 1975 en application des dispositions des articles L142-3 et R142-4 du code de l'urbanisme.
- du stationnement des caravanes et mobil home interdit sur l'ensemble du territoire par arrêté municipal, en application des dispositions de l'article R111-43 du code de l'urbanisme.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- des espaces soumis à une protection d'architecture : 9 monuments historiques dont 2 situés hors communes concernent la commune de Ploumilliau.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles**.

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

**I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.

Sur la commune de Ploumilliau, 3 types de zones urbaines sont définis :

● Une zone **U** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs :

- **UA** : secteur urbain dense, en ordre continu (=le centre bourg)
- **UAK** : secteur UA correspondant au cœur du village de Keraodi
- **UB** : secteur urbain dense, en ordre continu ou discontinu
- **UBp** : secteur UB, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable
- **UD** : secteur urbanisé peu dense, en ordre discontinu

● Une zone **UE** à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif :

- **UE** : secteur à vocation sportive, de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif
- **UEp** : sous-secteur UE, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable

● Une zone **UY** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services :

- **UY** : secteur à vocation d'activités industrielles, commerciales, artisanales et de services

## **II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

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

La zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

● La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est comprend les sous secteurs :

- **1AU** : secteur urbain dense, en ordre continu ou discontinu, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- **1AUE** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif
- **1AUY** : secteur à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services

● La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ; elle est comprend les sous secteurs :

- **2AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat



### III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

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

Sur la commune, elle comprend des secteurs particuliers :

- **A** : secteur naturel à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricole
- **Aa** : secteur A, affecté aux activités agricoles sans implantation de nouveaux bâtiments d'élevage
- **Ap** : secteur A, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable
- **Aap** : secteur Ap, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable

### IV. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.

Sur la commune, elles comprennent des secteurs particuliers :

- **N** : secteur naturel qu'il convient de préserver 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 leur caractère d'espace naturel
- **Na** : secteur exclus des espaces remarquables
- **Nc** : affecté aux activités extractives autorisées
- **Nd1** : couvrant une ancienne déchetterie
- **Nd2** : couvrant la déchetterie en activité
- **Ne** : couvrant la station d'épuration
- **Nh** : secteur, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection sans changement de destination, les extensions mesurées, des habitations déjà existantes
- **NL** : secteur délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (espaces remarquables)
- **Np** : secteur N, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable

- **Nr** : secteur, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection, le changement de destination, les extensions mesurées, des constructions déjà existantes
- **Nrp** : secteur Nr soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les vestiges archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage horizontal ;
- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation.

## VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

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

Article R.111-4 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du code forestier.

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

## ZONES HUMIDES

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité d'une zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages et les dépôts divers.

## BOCAGE : LES ELEMENTS NATURELS SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

L'ensemble du maillage bocager a été recensé au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme. Les projets de démolitions sur ces éléments sont soumis à déclaration préalable et devront recevoir l'autorisation du maire dans le délai imparti.

Les destructions éventuelles (entrée de champ, réorganisation parcellaire,...) devront être compensées par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration des linéaires existants (colmatage de brèches, regarni de haies discontinues,...).

## ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**" (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

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.

**BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

La zone U est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux non agricoles.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 3 secteurs qui la composent :

- Le secteur **UA** correspond au centre bourg. Il correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Il comprend :
  - 1 sous-secteur **UAk** : secteur UA correspondant au coeur du village de Keraudy, soumis à des règles particulières visant à préserver le caractère architectural des lieux.
- Le secteur **UB** couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Il comprend :
  - 1 sous-secteur **UBp** : secteur UB, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable,
- Le secteur **UD** couvre les formes urbaines dispersées sur le territoire. Il correspond à un type d'urbanisation de très faible densité, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

### Rappels

Conformément à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans :

- les périmètres de protection des sites et monuments historiques,
- les zones UA et UAk.

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

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Il s'agit des bandes de 100 m de part et d'autre du bord de la portion de la RD 786.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

**1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :**

- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments existants.
- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation de plus de 1 dépendance ou annexe de la construction principale par unité foncière.
- Les dépendances et annexes de la construction principale si leur emprise au sol totale dépasse 30 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent PLU.

**2. En plus dans le secteur UBp :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la ressource en eau potable et notamment celles indiquées dans l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau.

### **Article U.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 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.
- L'implantation de bâtiments liés à l'activité artisanale sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et sous réserve de la qualité architecturale des constructions permettant leur intégration paysagère.
- L'implantation de dépendances et d'annexes de la construction principale, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

**En plus dans les secteurs UBp :**

Sont autorisées les installations et constructions autorisées en UA et UB sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau.

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****Article U.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. 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.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

**2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.



## **Article U.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour les toilettes, les appareils électro-ménagers, le jardin, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

## **Article U.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article U.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

### **1. En secteur UA, les constructions doivent être édifiées :**

- à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées.

Pour les garages une implantation :

- en retrait de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques est possible,

Des constructions en retrait de la voie peuvent être autorisées, sous réserve que la continuité avec le bâti existant soit assurée par une clôture de type mur (en moellons apparents ou enduits) ou type palissade d'une hauteur minimum de 1 mètres et maximum de 2 m, par rapport au niveau de la voie, et dont l'aspect s'harmonise avec les constructions voisines.

### **2. En secteur UAk, les constructions doivent être édifiées :**

- à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées,
- en respectant l'alignement des constructions existantes.

Les constructions en retrait de la voie seront autorisées, sous réserve que la continuité avec le bâti existant soit assurée par une clôture de type mur (en moellons apparents ou enduits) ou type palissade d'une hauteur minimum de 1 mètres et maximum de 2 m, par rapport au niveau de la voie, et dont l'aspect s'harmonise avec les constructions voisines.

### **3. En secteur UB, les constructions doivent être édifiées :**

- soit à l'alignement des voies ou places publiques,
- soit à l'alignement des constructions existantes.

### **4. En secteur UD, les constructions doivent être édifiées :**

- soit en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur,
- soit à l'alignement des constructions existantes.

### **5. Pour tous les secteurs :**

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- **15 m** pour les RD 38 et 88,
- **35 m** pour la RD 30,
- **35m** pour les habitations et 25 m pour les autres constructions pour la RD 786.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- □ d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article U.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. En secteur UA les constructions devront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales.**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H / 2 > 3 \text{ m}$ ).

### **2. En secteur UAk, les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une ou les deux limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H / 2 > 3 \text{ m}$ ).

Cette mesure ne s'applique pas :

- aux constructions mitoyennes,
- à l'agrandissement des constructions mal implantées,
- aux dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur.

Pour les annexes et dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles en biais ou de haies.

**2. En secteur UB et UD, les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H / 2 > 3 \text{ m}$ ).

Cette mesure ne s'applique pas :

- aux constructions mitoyennes,
- à l'agrandissement des constructions mal implantées,
- aux dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur.

Pour les annexes et dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles en biais ou de haies.

**3. Pour tous les secteurs :**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- ☐ et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**Article U.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

**Article U.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
UA	non réglementé
UAK	50%
UB	50%
UD	30%

## Article U.10 : hauteur maximale des constructions

### 1. Pour l'ensemble des secteurs U :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîtage
UA	8,50 m	13,50 m
UAK, UB et UD	6 m	11 m

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 m	5 m

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles de hauteur précédemment décrites, son aménagement, sa transformation voir sa reconstruction en cas de démolition liées à la technique de réhabilitation pourront être autorisés sous réserves que le bâtiment reste inclus dans le volume initial.

En outre, des travaux limités d'extension des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du PLU,
  - dépassant les hauteurs ci-dessus admises,
- pourront conduire pour ces extensions à un dépassement de ces hauteurs sans excéder la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques tels que les antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation et de constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...
- de constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

### 2. En secteurs UA : harmonie des hauteurs

- Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur de faîtage homogènes, toute construction nouvelle (volume principal), extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.
- Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur de faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur

d'égout comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës.

Dans les deux cas :

- La hauteur de faîtage doit être comprise entre les hauteurs des bâtiments contigus. Par exception, lorsque le bâtiment est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de cet élément.
- Les croupes sont interdites.
- Les pignons situés en limite séparative doivent être accolés.

### **3. De plus, en secteur UAk :**

Les toitures-terrasses sont interdites.

## **Article U.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti sont soumis à permis de démolir.

Le maillage bocager est également soumis à déclaration préalable, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les destructions éventuelles (entrée de champ, réorganisation parcellaire,...) devront être compensées par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration des linéaires existants (colmatage de brèches, regarni de haies discontinues,...).

### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'utilisation de parements bruts, de tôles brillantes est interdite.

L'emploi de couleur vive sera limité aux éléments de détails (huisserie, porte, portail, etc).

Les matériaux de toiture de type tuile sont autorisés uniquement sur les annexes.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements;

- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, type ardoise, avec une pente proche des 45°;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

7. Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément. Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

### **3. En secteur UA et UAk :**

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

#### **Les modifications**

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

#### **Les extensions et/ou réhabilitations**

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant seront refusées.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture

moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

#### **Les matériaux de façade et les menuiseries**

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante.

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibro-ciment.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment. Le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

#### **Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

#### **Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

#### **4. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

##### **Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UA et UAk	<b>Hauteur minimum autorisée : 1 m, hauteur totale maximum autorisée : 1,50 m.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 mètres</li> </ul>
UB	<b>Hauteur totale maximale autorisée : 1,50 m.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou</li> </ul>



	<p>surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret.</li> </ul>
UD	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 1 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (hauteur maximale du grillage 2 m).</li> <li>- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.</li> </ul>

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

#### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques ou en aggloméré de ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou type PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

### **Article U.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

#### **L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

### **Article U.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, seront situées à l'arrière de la parcelle par rapport à la voie et devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente sera être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

#### **En secteur UAk, UB et UD :**

Le coefficient d'espace libre **de pleine terre** obligatoire est de 20% minimum.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article U.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE USDU

### Caractère du secteur USdu

Le secteur USdu regroupe des secteurs déjà urbanisés autre que les Agglomérations et Villages au titre de la loi dite « Littoral » et identifiés par le SCOT du Tregor.

Il correspond à des espaces déjà urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

Il s'agit des secteurs suivants :

- "Saint Cado
- Le Clandy

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme autorise les constructions et les installations (à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics) dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, uniquement « *lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « **périmètre bâti existant** » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti* ».

La notion de caractéristique du bâti s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du SDU et non à l'échelle de chaque bâtiment.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit également que : « *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.* »

Au sein de chaque zone USdu, deux périmètres apparaissent sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « **périmètre bâti existant** » qui a pour principale fonction de délimiter le périmètre au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées ;
- Le périmètre correspondant à **l'espace entre l'extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la zone USdu** où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE USDU 1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol en dehors de celles admises sous condition à l'article USdu.2.

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

#### **SOUS RÉSERVE :**

- de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant,
- des prescriptions relatives aux zones humides et aux éléments de patrimoine ou de paysage, identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- du respect des dispositions des articles 3 à 15 ci-après ;

#### **Sont seules admises :**

A l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

- les constructions et installations nouvelles de la destination « **habitation** »,
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes de la destination « **habitation** »,
- le changement de destination des constructions existantes vers la destination « **habitation** » ;
- **les annexes accolées ou non et leur extension, sous réserve de 2 annexes** d'emprise au sol cumulée maximum de 50 m<sup>2</sup> et d'une piscine d'emprise de 50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) par unité foncière ;
- les constructions et installations liées et nécessaires aux **services publics** ;
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes liées et nécessaires aux **services publics** ;
- le changement de destination des constructions existantes vers la destination **services publics** ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination « **commerces et activités de services** » et « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

A l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu :**

- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « **habitation** » sans création de nouveau logement ;
- Les **annexes accolées** aux habitations existantes **et leurs extensions** ;
- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « **services publics** » de type ouvrages techniques ;

- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination "**commerces et activités de services**" et "**autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**", sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, **la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE USDU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.
- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
  - En cas d'accès à créer sur une voie départementale, l'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'accord préalable du conseil départemental sur la base du règlement de la voirie départementale.

### **ARTICLE USDU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions visant à conserver la perméabilité des sols, notamment par le choix de revêtement adapté.

Sauf autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, voie en enrobé ou béton, terrasse non ajourée ou reposant sur une surface imperméable, etc.) seront gérées à la parcelle, par infiltration directement sur le terrain d'assise de la construction et à minima pour une pluie de 30 mm, soit 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Les surfaces imperméables et l'ouvrage assurant l'infiltration devront être précisément décrits par le pétitionnaire. La surverse de cet ouvrage pourra se faire vers le réseau public s'il existe ou vers le milieu naturel.

Les dispositifs de récupération de l'eau de pluie sont fortement recommandés. La surverse des récupérateurs devra se faire vers l'ouvrage d'infiltration prévu sur la parcelle.

Tous les aménagements devront se faire dans le respect du code civil et du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

- Eaux usées

Toute autorisation d'urbanisme liée à un traitement des eaux usées sera délivrée après avis favorable du Service Eau et Assainissement de Lannion Trégor Communauté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

- Réseaux divers

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ARTICLE USDU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE USDU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES

- De manière générale, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si le projet ne garantit pas une insertion harmonieuse dans le paysage et s'il ne garantit pas la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation situées à proximité.
- **Les constructions principales de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le "périmètre bâti existant") devront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.  
Toutefois, des dispositions particulières pourront être admises ou imposées en vue de respecter l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement aux abords des constructions les plus anciennes.
- **Les annexes non accolées de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le « périmètre bâti existant ») devront être implantées **en fond de parcelle (opposé à la voie publique) hormis les abris pour voiture et carport**.  
En cas d'impossibilité technique entraînant une implantation à proximité d'une voie ou emprise publique, des dispositions permettant une intégration paysagère de la construction seront imposées (matériaux, plantations...) en vue de respecter l'harmonie de lieux.
- Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination **« services publics »**.

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

### **Les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :

- **15 m** pour les RD 38 et 88,
- **35 m** pour la RD 30,
- **35m** pour les habitations et 25 m pour les autres constructions pour la RD 786.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- ☐ d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

## **ARTICLE USDU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE USDU 9 – EMPRISE**

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et nouvelles autorisées dans le secteur USdu ne devra pas excéder :

- **50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> ;**
- **150 m<sup>2</sup> pour les 300 premiers m<sup>2</sup> d'unité foncière, puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.**

En outre, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

**L'emprise au sol cumulée des annexes** autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à **50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum**.

**L'emprise au sol des piscines autorisées** sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à **50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « **services**

**publics ».**

En outre, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu :**

Les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

L'emprise au sol supplémentaire autorisée en extension des habitations existantes à destination « **habitation** » est limitée à **50 m<sup>2</sup>**.

La surface d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour les **annexes accolées à l'habitation** est limitée à **30 m<sup>2</sup>**.

**L'emprise au sol des piscines accolées à l'habitation existante** est limitée à **50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

La surface d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions et installations de la destination « **services publics** » est limitée à **30% de l'existant**.

## **ARTICLE USDU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble du secteur USdu :

Les constructions et extension des constructions existantes de la destination « **services publics** » autorisées à l'article USDU2 ne devront pas excéder la **hauteur du bâtiment existant** à laquelle elles se rattachent.

De plus, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

Les constructions de la destination « **habitation** » devront présenter une hauteur comparable à celle des constructions existantes, dans la limite d'une hauteur **R+1+combles**.

La hauteur des **annexes** est limitée à **4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

De plus, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » **au sein du secteur USdu :**

La hauteur maximale des extensions des bâtiments existants autorisées à l'article USDU2 ne devra pas excéder la **hauteur du bâtiment existant** à laquelle elles se rattachent.

La hauteur des **annexes admises sous condition à l'article USUD 2** et celle de leurs extensions est limitée **4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

## **ARTICLE USDU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Tout projet devra veiller à ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...



La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles.

### **Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

### **Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

**Hauteur totale maximale autorisée : 1,50 m.**

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret.

### **Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques ou en aggloméré de ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou type PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

## **ARTICLE USDU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE USDU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les travaux, coupes, abattages, ... sur haies, boisements et arbres isolés "repérés" et classés sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, seront situées à l'arrière de la parcelle par rapport à la voie et devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente sera être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les modalités de réalisation des plantations figure dans les annexes n°4 et n°5 du présent règlement.

## **ARTICLE USDU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Un **coefficient d'imperméabilisation maximum** du terrain d'assiette du projet est imposé. Il ne devra pas excéder :

- **50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> ;**
- **150 m<sup>2</sup> pour les premiers m<sup>2</sup> d'unité foncière puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.**

Le coefficient d'imperméabilisation est défini en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées : celles déjà existantes et celles créées par le projet, et notamment les surfaces bâties et toutes les surfaces ne permettant pas l'infiltration naturelle de l'eau pluviale directement dans le sol telles que les piscines, terrasses, surfaces aménagées destinées aux circulations, stationnement, bassin de rétention...

## **ARTICLE USDU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

La zone UY est une zone regroupant les activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

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

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Il s'agit des bandes de 100 m de part et d'autre du bord de la portion de la RD 786.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UY.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY.2 ;
- Les constructions de bâtiments d'élevages agricoles ;
- Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur et susceptible d'en compromettre l'urbanisation.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- Les parcs d'attraction.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;

## **Article UY.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UY.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. 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.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

## **Article UY.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour les toilettes, les appareils électro-ménagers, le jardin, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

#### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

### **Article UY.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article UY.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de reculs définies au plan, les constructions doivent être implantées :

- en bordure de la RD 786 :
  - à 35 m au moins de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
  - à 25 m au moins de l'axe de la voie pour les autres constructions.
- à 5m au moins en retrait de l'alignement des autres voies ou places publiques (alignement existant ou futur tel que reporté aux documents graphiques).

Dans les marges de recul désignées au règlement graphique, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux, l'exposition de modules, l'apposition de signalisation ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins tampon, noues drainantes...) sont interdits, excepté l'extension des dispositifs de gestion des eaux pluviales existant.

Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article UY.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UY.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article UY.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article UY.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de 60%.

## **Article UY.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **14 mètres au faîtage**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, etc.

Les éléments techniques ainsi que les souches de cheminée et gaines pourront s'élever au-dessus des acrotères à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 2 m au dessus de l'acrotère et d'avoir été regroupées dans la mesure du possible. Elles seront masquées par des éléments architecturaux. Les locaux techniques (machineries d'ascenseurs, chaufferies, ...) ou feront l'objet d'un traitement particulier et seront obligatoirement intégrés à la composition architecturale des superstructures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de dispositions réglementaires (ex : normes incendie).

## **Article UY.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Le maillage bocager est également soumis à déclaration préalable, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les destructions éventuelles (entrée de champ, réorganisation parcellaire,...) devront être compensées par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration des linéaires existants (colmatage de brèches, regarni de haies discontinues,...).

### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

#### **Implantations :**

- L'implantation des constructions ou ouvrages à modifier devra être traitée en relations avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain,

#### **Volumétries :**

- Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.
- Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.
- Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage..). Les éléments d'auvents nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

#### **Couleurs :**



- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site.
- L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle : toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière.
- Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

**Matériaux :**

- Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).
- Les matériaux des façades préconisés sont :
  - les bacs aluminium laqué à cassette / plan à lignes horizontales,
  - le béton poli, lazuré, brut ciré,
  - les panneaux bois ou similaires (utilisable sur des surfaces limitées de la construction),
  - le métal et le verre, sans effet miroir.
- Les bardages à lignes horizontales sont préconisés.
- Les menuiseries seront harmonisées entre elles (matériaux, couleurs et proportions).

**3 - Toiture**

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasses ou de faible pente dissimulées de préférence par l'acrotère (pente de 20% maximum autorisée), et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades.

La palette de couleur utilisée s'étalera de gris à noir. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires – plaques sombres)

Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

**4 - Enseignes et affichage publicitaire :**

Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et au décret n°82-211 du 24 février 1982.

Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 15% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment. Au-delà, de ce pourcentage, une dérogation pourra être accordée, sous réserve d'un projet architectural global.

Elles pourront être également fixées sur une structure indépendante du bâtiment de type totem.

Elles ne seront en aucun cas fixées :

- sur les clôtures sur voie comme sur limites séparatives,
- dans la bande non aedificandi le long des voies classées à grande circulation.

Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totems pourront être éclairés.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

## **5. Clôtures**

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

Les talus et murets existants sur une limite de lots seront maintenus. Ils pourront éventuellement être plantés de haies composées d'arbres et/ou arbustes d'essences locales.

Au sein d'une même zone UY, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ou en matériau de type parpaings et non enduits, sont interdites.

## **Article UY.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et de services et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> 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

**Les normes applicables sont présentées dans l'annexe n°1.**

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

En bordure des voies classées à grande circulation, les aires de stationnement même en nombre limité, sont interdites dans la marge de recul définie au document graphique.

Elles ne pourront se situer entre une construction et les marges de recul définies au document graphique et devront obligatoirement être situées le long des voies de dessertes ou sur le côté des bâtiments, de manière à être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur la RD 786.

### **Article UY.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les aires de manœuvres et de stockages devront obligatoirement être situées le long des voies de dessertes ou sur le côté des bâtiments, de manière à être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur la RD 786.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales).

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UY.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements d'intérêt collectif publics ou privés, de sport et de loisirs.

1 sous-secteur existe sur cette zone :

- **UEp** : secteur UE, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable,

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

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

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Il s'agit des bandes de 100 m de part et d'autre du bord de la portion de la RD 786.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UE.2.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

## **Article UE.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UE.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **Article UE.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

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

#### **2. Eaux pluviales**

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour les toilettes, les appareils électro-ménagers, le jardin, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente

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

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

## **Article UE.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article UE.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

## **Article UE.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

### **Article UE.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UE.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article UE.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) **ne peut excéder 12 m.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

### **Article UE.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Le maillage bocager est également soumis à déclaration préalable, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les destructions éventuelles (entrée de champ, réorganisation parcellaire,...) devront être compensées par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration des linéaires existants (colmatage de brèches, regarni de haies discontinues,...).

## **2. Généralités**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UE.10.

### **Article UE.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

### **Article UE.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, **20% minimum** de la surface parcellaire devra être plantée.



La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UE.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

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

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement,
- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'urbanisme).

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AU** : secteur urbain dense, en ordre continu ou discontinu, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **1AU<sub>p</sub>** : secteur 1AU, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable,
- **1AUE** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif...

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

- **2AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

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

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions énumérées à l'article AU.2 doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini aux articles AU.3 à AU.14 et au schéma de principes de l'état futur défini dans la partie "Orientations d'Aménagement" du dossier du présent PLU.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. Dans l'ensemble des zones AU sont interdits :**

- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les lotissements industriels.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation de plus de 1 dépendance ou annexe de la construction principale.
- L'implantation d'antennes téléphoniques.

**2. En plus en secteur AUp :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la ressource en eau potable et notamment celles indiquées dans l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau.

**3. En secteur AUE :**

Toutes les constructions et installations autres que les terrains de sports, de loisirs, d'activités de plein air et d'équipements d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui y sont liées.

**Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :**

Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU, 1AUE et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- ☐ les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

**2. Dispositions applicables à la zone 1AU :**

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 14 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'aménagement.
- Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement interne prévu par les orientations d'aménagement. Les opérations réalisées au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone ne devront pas porter préjudice à l'urbanisation globale de la zone.
- Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de construction à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre de lot calculé au prorata de la surface utilisée :

Zone	L'opération devra comporter un minimum de :	L'opération devra comporter un maximum de :
1AU1	23 constructions à usage principal d'habitation	39 constructions à usage principal d'habitation
1AU2	14 constructions à usage principal d'habitation	23 constructions à usage principal d'habitation

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de logements collectifs.

- 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.
- L'implantation de bâtiments liés à l'activité artisanale sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et qu'ils ne dépassent pas plus de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'implantation de dépendances et d'annexes de la construction principale, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.
- Dans les secteurs recensés comme zone humide, et indiqués au règlement graphique, l'urbanisation pourra être autorisée, sous réserve de la mise en oeuvre de mesures compensatoires, imposées par la loi sur l'eau. Ces mesures viseront notamment à permettre la requalification de zones humides présentant un réel intérêt écologique, situées sur le territoire communal.

### 3. En secteur 1AUp :

Sont autorisées les installations et constructions autorisées en 1AU sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau.

### 4. En secteur AUE:

Sont autorisées :

- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif,
- les aires de jeux,
- les parcs de stationnement,
- les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

### 5. Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,

- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. 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.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

## **Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour les toilettes, les appareils électro-ménagers, le jardin, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

### **3. Assainissement**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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



#### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

### **Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**1. Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de :**

- 15 m pour les RD 38 et 88,
- 35 m pour la RD 30,
- 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions pour la RD 786.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

**2. Sauf indications contraires portées au règlement graphique, pour les autres voies :**

Pour les voies communales ou privées, et en dehors des marges de recul ou des alignements à respecter, prévus au règlement graphique, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie ou place publique,
- soit à l'alignement des constructions existantes.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. En secteur 1AU, les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H / 2 > 3 \text{ m}$ ).

Cette mesure ne s'applique pas :

- aux constructions mitoyennes,
- à l'agrandissement des constructions mal implantées
- aux dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur

Pour les annexes et dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles en biais ou de haies.

Pour la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

### **2. En secteur AUE :**

Non réglementé.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

### **Article AU.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol
1AU	50%
1AUE	Non réglementé

### **Article AU.10 : hauteur maximale des constructions**

#### **1. La hauteur maximale des constructions et annexes**

La hauteur maximale des constructions et de leurs annexes ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîtage
1AU	6 m	11 m
1AUE	Non réglementé	

\* ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 m	5 m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles de hauteur précédemment décrites, son aménagement, sa transformation voir sa reconstruction en cas de démolition liées à la technique de réhabilitation pourront être autorisés sous réserves que le bâtiment reste inclus dans le volume initiale.

En outre, des travaux limités d'extension des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du
  - dépassant les hauteurs ci-dessus admises,
- pourront conduire pour ces extensions à un dépassement de ces hauteurs sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- □d'ouvrages techniques tels que les antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation et de constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...
- de constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## **Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti sont soumis à permis de démolir.

Le maillage bocager est également soumis à déclaration préalable, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les destructions éventuelles (entrée de champ, réorganisation parcellaire,...) devront être compensées par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration des linéaires existants (colmatage de brèches, regarni de haies discontinues,...).

### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

**Sur l'ensemble des secteurs AU à vocation d'habitat :**

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'utilisation de parements bruts, de tôles brillantes est interdite.

L'emploi de couleur vive sera limité aux éléments de détails (huisserie, porte, portail, etc).

Les matériaux de toiture de type tuile sont autorisés uniquement sur les annexes.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

### 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

#### Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AU	<b>Hauteur totale maximum : 1,50 m.</b> - Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Les arbustes de moins de 2 m seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire.
1AUE	Non réglementé

#### Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

#### Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- ☐ les murs en briques ou en aggloméré de ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou type PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

### **Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

#### **L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

### **Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance .

Le coefficient d'espace libre de pleine terre obligatoire est de 20%. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, seront situées à l'arrière de la parcelle par rapport à la voie et devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente sera être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUY

La zone AUY est une zone regroupant les activités à caractère principalement industrielle, artisanale, commerciale, tertiaire et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle correspond à la zone d'activités de La Croix Rouge, situées le long de la RD n°786.

Sur Ploumilliau, seules les zones AUY suivantes sont représentées :

- **Zones 1AUY :** Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement,

### RAPPELS

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

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

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions énumérées à l'article AUY.2 doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini aux articles AUY.3 à AUY.14 et au schéma de principes de l'état futur défini dans la partie "Orientations d'Aménagement" du dossier du présent PLU.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article AUY.1 : occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdit dans tous les secteurs AUY :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AUY.2.



- Les constructions et l'extension de bâtiments d'élevages agricoles.
- Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur et susceptible d'en compromettre l'urbanisation.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- Les parcs d'attraction.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

## **Article AUY.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :**

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

### **.2. Dispositions applicables à la zone 1AUY :**

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du code l'urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus **doit être compatible** avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AUY 3 à AUY 14 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'aménagement.

Chaque zone 1AUY ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

- Dans les secteurs recensés comme zone humide, et indiqués au règlement graphique, l'urbanisation pourra être autorisée, sous réserve de la mise en oeuvre de mesures compensatoires, imposées par la loi sur l'eau. Ces mesures viseront notamment à permettre la requalification de zones humides présentant un réel intérêt écologique, situées sur le territoire communal.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AUY.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. 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.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

L'accès direct des terrains sur la RD n° 786 est interdit.

## **Article AUY.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour les toilettes, les appareils électro-ménagers, le jardin, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

### **4. Raccordements aux réseaux**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

**Article AUY.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article AUY6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de reculs définies au plan, les constructions doivent être implantées :

- **en bordure de la RD 786 :**
  - à 35 m au moins de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation
  - à 25 m au moins de l'axe de la voie pour les autres constructions
- **en bordure de la voie de desserte interne :** l'implantation des constructions devra respecter une ligne d'accroche fixée à 7 m de l'emprise du domaine public
- **en bordure des autres voies ou places publiques :** en retrait de 5 mètres.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- □ et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**Article AUY.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone AUY.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article AUY.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m doit être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article AUY.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de 60%.

### **Article AUY.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **14 mètres au faîtage**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, etc.

Les éléments techniques ainsi que les souches de cheminée et gaines pourront s'élever au-dessus des acrotères à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 2 m au dessus de l'acrotère et d'avoir été

regroupées dans la mesure du possible. Elles seront masquées par des éléments architecturaux. Les locaux techniques (machineries d'ascenseurs, chaufferies, ...) ou feront l'objet d'un traitement particulier et seront obligatoirement intégrés à la composition architecturale des superstructures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de dispositions réglementaires (ex : normes incendie).

## **Article AUY.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Le maillage bocager est également soumis à déclaration préalable, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les destructions éventuelles (entrée de champ, réorganisation parcellaire,...) devront être compensées par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration des linéaires existants (colmatage de brèches, regarni de haies discontinues,...).

### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

#### **Implantations :**

L'implantation des constructions ou ouvrages à modifier devra être traitée en relations avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain,

#### **Volumétries :**

- Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.
- La sobriété des ouvertures est également demandée.
- Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.
- Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage..). Les éléments d'auvents nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

**Couleurs :**

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront limitées à 2 par bâtiment :
  - couleur principale à choisir dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site parmi les gammes de gris ou terre,
  - seconde couleur en utilisation ponctuelle limitée à 10% de la surface de la façade concernée. Toute proposition utilisant une couleur vive devra être justifiée par une architecture particulière.
- Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

**Matériaux :**

- Le choix des matériaux des façades sera limité 3 (hors verres) à choisir parmi :
  - bardages métalliques (acier, zinc, aluminium) posés de préférence horizontalement,
  - bétons lasurés ou peints,
  - bardages bois,
- Les menuiseries seront en aluminium de teinte identique au bâtiment. Les vitrages réfléchissants sont interdits. Les menuiseries seront harmonisées entre elles (matériaux, couleurs et proportions).

**3 - Toiture**

La création de puits de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments est demandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasses ou de faible pente dissimulées de préférence par l'acrotère (pente de 20% maximum autorisée), et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades.

La palette de couleur utilisée s'étalera de gris à noir. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires – plaques sombres)

Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

**4 - Enseignes et affichage publicitaire :**

Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-115 0 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et au décret n°82-211 du 24 février 1982.

Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.

Deux enseignes maximum seront autorisées par bâtiment, dont une seule enseigne par façade.

Concernant les enseignes et panneaux publicitaires sont interdits :

- les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques,
- les caissons et enseignes lumineuses
- les messages lumineux défilants,
- les enseignes en superstructure du bâtiment.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.
- un éclairage éventuel des enseignes intégré et discret

Les enseignes seront localisées dans la partie haute de la façade, et respecteront les points suivants :

- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 m,
- hauteur totale de l'enseigne : au maximum 1/4 de la hauteur totale du bâtiment.
- enseigne réalisée en lettres découpées et couleur en harmonie avec le bâtiment.

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 15% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment. Au-delà, de ce pourcentage, une dérogation pourra être accordée, sous réserve d'un projet architectural global.

Dans les espaces libres, en particulier sur les clôtures sur voie comme sur limites séparatives et dans la bande non aedificandi le long de la RD 786, les panneaux publicitaires et enseignes sont interdites à l'exception d'un totem par lot et du dispositif de signalisation prévu par l'aménageur.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

## **5. Clôtures**

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

Les talus et murets existants sur une limite de lots seront maintenus et entretenus. Ils pourront éventuellement être plantés de haies composées d'arbres et/ou arbustes d'essences locales.

### **Clôtures sur voie :**

Sauf impératif justifié, les clôtures sont interdites sur les façades de lots donnant sur les noues et fossés.

Dans les autres cas, les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie vive d'essences locales, pouvant être doublée d'un grillage en treillis soudés plastifié de couleur vert foncé, d'une hauteur de 1,5 m monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Le grillage sera implanté à 1 m en retrait de la limite parcellaire et la haie sera plantée entre le grillage et la limite séparative.

La clôture éventuelle des accès sera assurée par un portail métallique à barreaudage vertical de 1,5 m de couleur vert foncé.

### **Clôtures en limite séparative :**

Les clôtures éventuelles seront constituées d'un grillage en treillis soudés plastifié de couleur vert foncé, d'une hauteur de 1,5 m, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ou en matériau de type parpaings et non enduits, sont interdites.

## **6. Eclairage**

- L'éclairage des constructions par des lumières colorées ou fluorescentes, ainsi que les néons filants soulignant le bâtiment, sont interdits. On recherchera plutôt un éclairage ponctuel, au sol ou en façade, mettant en valeur soit des éléments de ces façades, soit des éléments végétaux.



- Il est demandé de mettre en œuvre des dispositifs basse consommation pour tout projet d'éclairage.

## **Article AUY.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **Aires de stationnement, de manœuvre et de stockage**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et de services et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> 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

**Les normes applicables sont présentées dans l'annexe n°1.**

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

**En bordure de la RD 786**, les aires de stationnement même en nombre limité, sont interdites dans la marge de recul définie au document graphique.

Elles ne pourront se situer entre une construction et les marges de recul définies au document graphique et devront obligatoirement être situées le long des voies de dessertes ou sur le côté des bâtiments, de manière à être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur la RD 786.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les eaux de ruissellement provenant d'aires de stationnement de plus de 15 places sont subordonnées à un prétraitement (séparateur à hydrocarbure, etc.) avant rejet dans le réseau public.

## **Article AUY.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**Un minimum de 20%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les aires de manœuvres et de stockages devront obligatoirement être situées le long des voies de dessertes ou sur le côté des bâtiments, de manière à être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur la RD 786.

Les aires de collecte de déchets seront à localiser de préférence à l'intérieur des bâtiments. A l'extérieur, elles devront être masquées par des plantations.

La marge de recul sur la RD 786 devra faire l'objet d'un traitement paysager : maintien des boisements existants (après passage de la voirie), engazonnement ponctué d'arbres tige d'essences locales, à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup>.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales).

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUY.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

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

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- **Aa** : secteur A, affecté aux activités agricoles sans implantation de nouveaux bâtiments d'élevage,
- **Ap** : secteur A, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable,
- **Aap** : secteur Ap, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable (périmètre rapproché),

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

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

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité d'une zone humide, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages et les dépôts divers.

## **2. Dans le secteur Ap et Aap :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la ressource en eau potable et notamment celles indiquées dans l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire du captage d'eau.

## **3. Dans le secteur Aa :**

Est interdit l'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage.

# **Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

## **1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone ; le nombre de logements de fonction sera limité à 2 par exploitations.
- Les extensions, les annexes et dépendances, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

- Les installations et 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 (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles 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 travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, 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'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

## **2. Peut également être autorisé :**

**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.**

- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

## **3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

## **4. En secteur Ap et Aap :**

Sont autorisées les installations et constructions autorisées en A sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection réglementaire du captage d'eau.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

#### **2. Eaux pluviales**

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour les toilettes, les appareils électro-ménagers, le jardin, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

### **3. Eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

## **Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Pour les voies départementales classées à grande circulation :**

Le recul minimal des constructions, par rapport l'axe des voies est de :

- **75 mètres** pour la RD 786 (voies classées à grande circulation, soumises à la loi Barnier), en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.



Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

## **2. Pour les autres voies départementales :**

Le recul minimal des constructions, de l'axe des voies est de :

- **35 mètres** pour les RD 30,
- **15 mètres** pour les RD 38 et 88.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

## **3. Pour les autres voies :**

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

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **Article A.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article A.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des logements de fonction (séparés des bâtiments d'exploitation) ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
A	6 m	11 m

*\* ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse*

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 m	5 m

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, etc, n'est pas réglementée.

## **Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti sont soumis à permis de démolir.

Le maillage bocager est également soumis à déclaration préalable, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les destructions éventuelles (entrée de champ, réorganisation parcellaire,...) devront être compensées par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration des linéaires existants (colmatage de brèches, regarni de haies discontinues,...).

### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

#### **Pour les logements de fonction :**

1. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'utilisation de parements bruts, de tôles brillantes est interdite.

L'emploi de couleur vive sera limité aux éléments de détails (huisserie, porte, portail, etc).

Les matériaux de toiture de type tuile sont autorisés uniquement sur les annexes.

2. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45°;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.**

3. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

4. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**Pour les constructions agricoles :**

1. Les constructions de bâtiments agricoles, notamment de grande superficie, devront faire l'objet d'une insertion paysagère, tant du point de vue des matériaux, des couleurs, que de l'insertion du bâtiment dans son environnement (topographie).

**3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :**

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

**Les modifications**

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

**Les extensions et/ou réhabilitations**

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant seront refusées.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

**Les matériaux de façade et les menuiseries**

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante.

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibro-ciment.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment. Le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

#### **Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

#### **Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

#### **4. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### **Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
A	<p>Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,70 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (hauteur maximale du grillage 1,5 m).</li> <li>- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.</li> </ul>

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

**Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques ou en aggloméré de ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou type PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- 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 A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les haies bocagères et talus repérés au titre de la Loi paysage au document graphique devront être maintenues.

Sinon, la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est souhaitée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, hangar, remises... ainsi que les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations).

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les secteurs particuliers :

- **N** : secteur naturel qu'il convient de préserver 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 leur caractère d'espace naturel
- **Na** : secteur exclus des espaces remarquables
- **Nc** : affecté aux activités extractives autorisées
- **Nd1** : couvrant une ancienne déchetterie
- **Nd2** : couvrant la déchetterie en activité
- **Ne** : couvrant la station d'épuration
- **Np** : secteur N, soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable
- **NL** : secteur délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (espaces remarquables)

### Rappels

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 littoral, conformément aux dispositions de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

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

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. Sont interdits en secteur N :**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les lotissements de toute nature.
- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
  
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité d'une zone humide, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages et les dépôts divers.

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2

- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les installations d'éoliennes.

#### **2. Dans l'ensemble de la zone N :**

**Sont interdites**, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

#### **3. En secteur Na :**

**Sont interdits** toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Na.2.

#### **4. En secteur NL :**

**Sont interdits** toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article NL.2.

**5. Dans le secteur Nc :**

Est interdit l'implantation d'activités autre que les activités d'extraction de matériaux autorisées et celles visant à remettre en état les lieux.

**6. Dans le secteur Nd1 :**

Est interdit l'implantation de constructions et installations autres que visant à remettre en état les lieux.

**7. Dans le secteur Nd2 :**

Est interdit l'implantation de constructions et installations autres que liées au stockage des déchets inertes.

**8. Dans le secteur Ne :**

Est interdit l'implantation de constructions et installations autres que liées au traitement des eaux usées.

**9. Les demandes d'autorisation de défrichements sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.****Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1. Sont admis dans tous les secteurs y compris en secteur NL :**

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur NL : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :**

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du Code de l'urbanisme).

**2. Sont admis dans tous les secteurs, sauf en secteur NL et Na :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

- Les installations éoliennes individuelles (moins de 12 mètres), bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

#### **4. En secteur Na :**

Sont admis, à condition qu'elles ne conduisent pas à la création de logement nouveaux, ni à un changement d'affectation :

- La restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments non en ruines, dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation, sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur,
- Une extension des bâtiments existant au-delà de la bande des 100m, notamment les habitations, dans les conditions suivantes :
  - réalisation en continuité du bâti existant,
  - superficie maximale de 25m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et emprise au sol maximale de 30m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.
- Un abri de jardin de 20 m<sup>2</sup> bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

#### **5. En secteur Nc :**

Sont autorisées les activités d'extraction de matériaux, sous réserve du respect de la réglementation concernant les installations classées, et sous réserve d'une remise en état du site suite à la cessation de l'activité.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

#### **2. Eaux pluviales**

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour les toilettes, les appareils électro-ménagers, le jardin, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

### **3. Eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

## **Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

### **1. Pour les voies départementales classées à grande circulation :**

Le recul minimal des constructions, par rapport l'axe des voies est de :

- **75 mètres** pour la RD 786 (voies classées à grande circulation, soumises à la loi Barnier), en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

## **2. Pour les autres voies départementales :**

Le recul minimal des constructions, de l'axe des voies est de :

- **35 mètres** pour les RD 30,
- **15 mètres** pour les RD 38 et 88.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

## **3. Pour les autres voies :**

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

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans



les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **Article N.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article N.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
N	6 m	11 m

*\* ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse*

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 m	5 m

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront / devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques tels que les antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation et de constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...
- de constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## **Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti sont soumis à permis de démolir.

Le maillage bocager est également soumis à déclaration préalable, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les destructions éventuelles (entrée de champ, réorganisation parcellaire,...) devront être compensées par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration des linéaires existants (colmatage de brèches, regarni de haies discontinues,...).

### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'utilisation de parements bruts, de tôles brillantes est interdite.

L'emploi de couleur vive sera limité aux éléments de détails (huisserie, porte, portail, etc).

Les matériaux de toiture de type tuile sont autorisés uniquement sur les annexes.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à

l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

6. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

7. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### **3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :**

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

#### **Les modifications**

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

#### **Les extensions et/ou réhabilitations**

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant seront refusées.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

#### **Les matériaux de façade et les menuiseries**

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante.

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibro-ciment.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment. Le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

#### **Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

#### **Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

#### **4. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### **Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

<b>Secteurs</b>	<b>Matériaux et hauteurs autorisés</b>
N	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,70 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (hauteur maximale du grillage 1,50 m).</li> <li>- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.</li> </ul>

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

**Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques ou en aggloméré de ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou type PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- ☐ soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- ☐ 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 N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, hangar, remises... ainsi que les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations).

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH - NR

La zone Nh est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes isolées, situées dans la zone rurale et dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

La zone Nr est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Elle comprend les secteurs particuliers :

- **Nh** : secteur, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection sans changement de destination, les extensions mesurées, des habitations déjà existantes.
- **Nr** : secteur, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection, le changement de destination, les extensions mesurées, des constructions déjà existantes.
- **Nrp** : secteur Nr soumis à l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire d'alimentation en eau potable,

### Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

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

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Nh-Nr.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article Nh-Nr.2 :**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article Nh-Nr.2.
- Les lotissements de toute nature.
- Les bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les installations d'éoliennes de plus de 12 mètres.

#### **2. De plus, en secteur Nh :**

**Sont interdits** les changements de destination.

#### **3. De plus, en secteur Nhp et Nrp :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la ressource en eau potable et notamment celles indiquées dans l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection réglementaire du captage d'eau.

## **Article Nh-Nr.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**1. Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :**

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

**2. Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :**

- qu'ils respectent par leur localisation, les activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires, dans le respect des principes de la règle de réciprocité visée à l'article L.111-3 du code rural
- qu'ils respectent les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

En conséquence :

**En secteur Nh, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement par unité foncière, les aménagements suivants :**

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension mesurée (en construction neuve) d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à 40 m<sup>2</sup> de SHON nouvellement créée.
- Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 5 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante, sauf raisons techniques contraires. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup>, ni plus d'un abri par unité foncière.



- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

**En secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :**

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes ;
- Le changement de destination des constructions, d'une SHOB supérieure à 30m<sup>2</sup>, conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune ;
- L'extension mesurée (en construction neuve) des habitations et constructions existantes. La SHON créée sera limitée à 40 m<sup>2</sup> de SHON nouvellement créée.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 5 m. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup>, ni plus d'un abri par unité foncière.
- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Nh-Nr.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

## **Article Nh-Nr.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

### **2. Eaux pluviales**

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour les toilettes, les appareils électro-ménagers, le jardin, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

### **3. Eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

#### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

### **Article Nh-Nr.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article Nh-Nr.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

#### **1. Pour les voies départementales classées à grande circulation :**

Le recul minimal des constructions, par rapport l'axe des voies est de :

- **75 mètres** pour la RD 786 (voies classées à grande circulation, soumises à la loi Barnier), en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

#### **2. Pour les autres voies départementales :**

Le recul minimal des constructions, de l'axe des voies est de :

- **35 mètres** pour les RD 30,
- **15 mètres** pour les RD 38 et 88.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

#### **3. Pour les autres voies :**

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

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article Nh-Nr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article Nh-Nr.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **Article Nh-Nr.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article Nh-Nr.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
Nh-Nr	6 m	11 m

*\* ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse*

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 m	5 m

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles de hauteur précédemment décrites, son aménagement, sa transformation voir sa reconstruction en cas de démolition liées à la technique de réhabilitation pourront être autorisés sous réserves que le bâtiment reste inclus dans le volume initiale.

En outre, des travaux limités d'extension des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du
  - dépassant les hauteurs ci-dessus admises,
- pourront conduire pour ces extensions à un dépassement de ces hauteurs sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques tels que les antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation et de constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...
- de constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## **Article Nh-Nr.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti sont soumis à permis de démolir.

Le maillage bocager est également soumis à déclaration préalable, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Les destructions éventuelles (entrée de champ, réorganisation parcellaire,...) devront être compensées par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration des linéaires existants (colmatage de brèches, regarni de haies discontinues,...).

### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'utilisation de parements bruts, de tôles brillantes est interdite.

L'emploi de couleur vive sera limité aux éléments de détails (huisserie, porte, portail, etc).

Les matériaux de toiture de type tuile sont autorisés uniquement sur les annexes.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à

l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

6. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

7. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### **3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :**

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

#### **Les modifications**

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

#### **Les extensions et/ou réhabilitations**

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant seront refusées.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

#### **Les matériaux de façade et les menuiseries**

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante.

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibro-ciment.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment. Le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

#### **Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

#### **Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

#### **4. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### **Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

<b>Secteurs</b>	<b>Matériaux et hauteurs autorisés</b>
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 1 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (hauteur maximale du grillage 2 m). Les arbustes de moins de 2 m seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li> <li>- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.</li> </ul>

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.



**Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- ☐ les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques ou en aggloméré de ciment non enduits,
- ☐ les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- ☐ les grillages et les plaques de bois ou type PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**Article Nh-Nr.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- ☐ soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- ☐ 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 Nh-Nr.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les haies bocagères et talus repérés au titre de la Loi paysage au document graphique devront être maintenues.

Sinon, la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est souhaité. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, hangar, remises... ainsi que les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations).

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

# **ANNEXES**

## ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
<b>HABITAT</b>	
Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus Groupe d'habitations Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation  Foyer de personnes âgées Logements locatifs avec prêt aidé par l'état	- 1 place par logement ) - 1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement ) 4 logements - 2,5 places par logement ) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements - aucune place n'est imposée
<b>ACTIVITÉS</b>	
Établissement industriel ou artisanal Entrepôt Commerces de - moins de 150 m <sup>2</sup> - de 150 à 300 m <sup>2</sup> - plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente  Bureau - services Hôtel restaurant	- 30% de la surface hors oeuvre brute - 30% de la surface hors oeuvre brute  - pas de minimum - minimum de 3 places par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente réalisée - 60% de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. - 1 place par chambre
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	
Établissement d'enseignement du 1er degré Établissement d'enseignement du 2ème degré * Établissement hospitalier et clinique Piscine - Patinoire * Stade - Terrain de sports * Salle de spectacle, de réunions * Lieu de culte cinémas  Autres lieux recevant du public	- 1 place par classe - 2 places par classe * - 100% de la surface hors oeuvre nette - 50% de la surface hors oeuvre brute - 10% de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme - 50% de la surface hors oeuvre nette

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

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## Les places de stationnement des automobiles réservées aux 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 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

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.

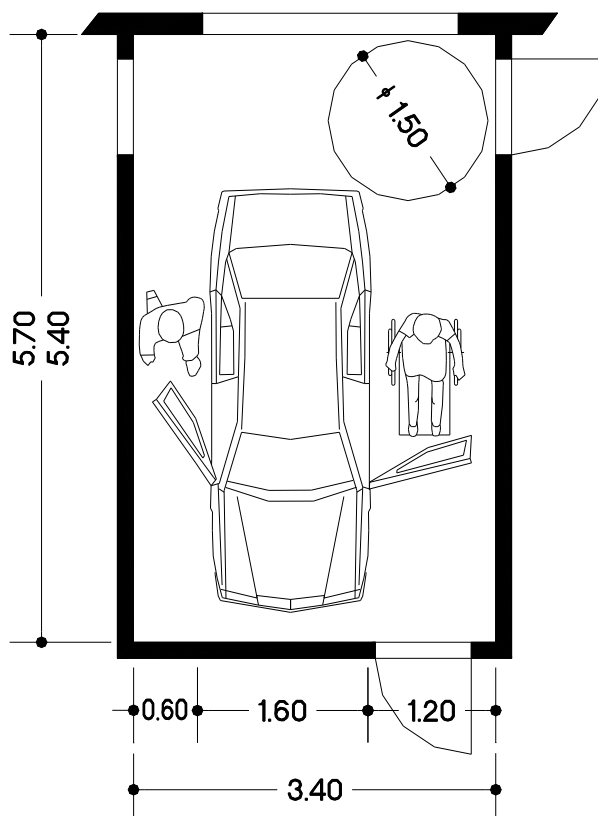
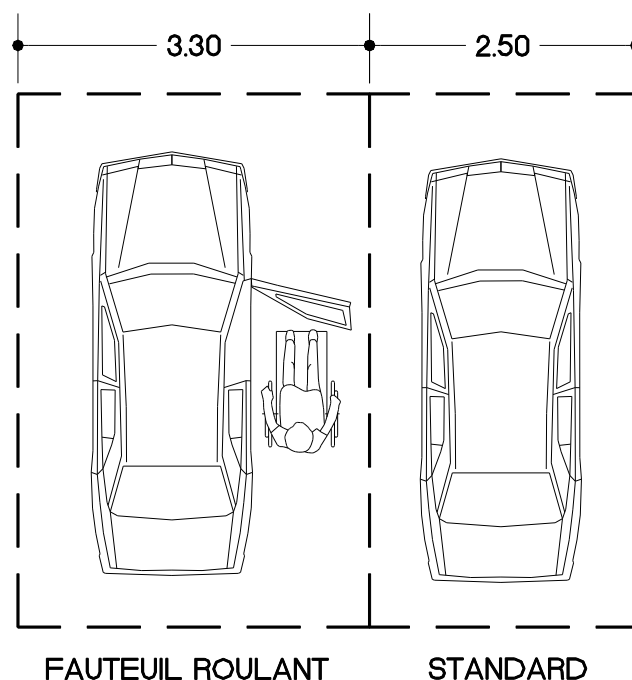
### BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

#### 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 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



## ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS

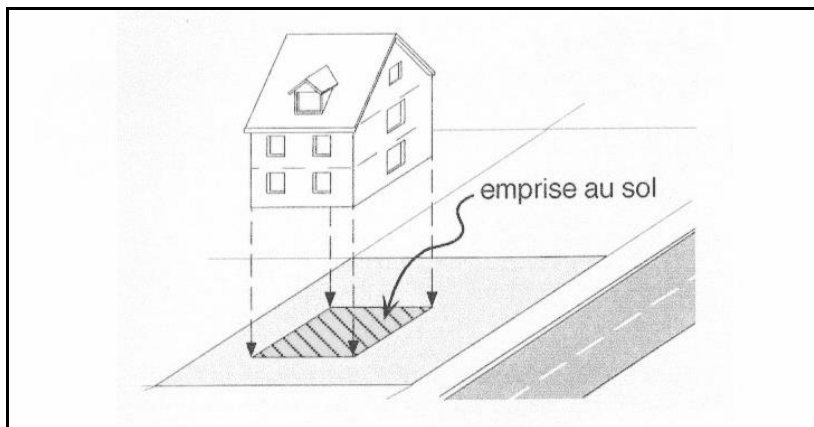
**Annexe** : construction accolée à la construction principale.

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

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

**Égout du toit** : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.



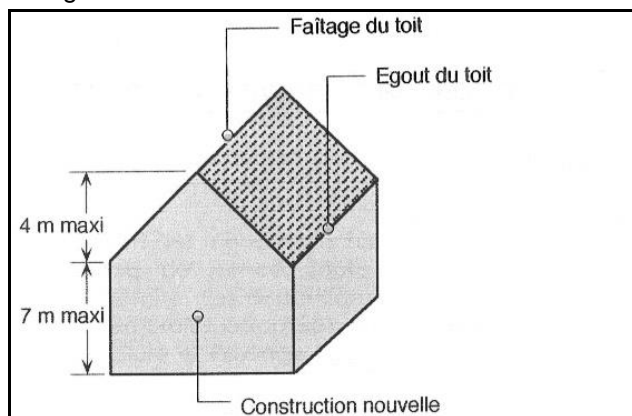
**Faîte** : sommet d'une construction

**Hauteur Maximale absolue** : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

## Cas général



**Coefficient d'Occupation des Sols** : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

**SHOB** : la Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

**SHON** : La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

### Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

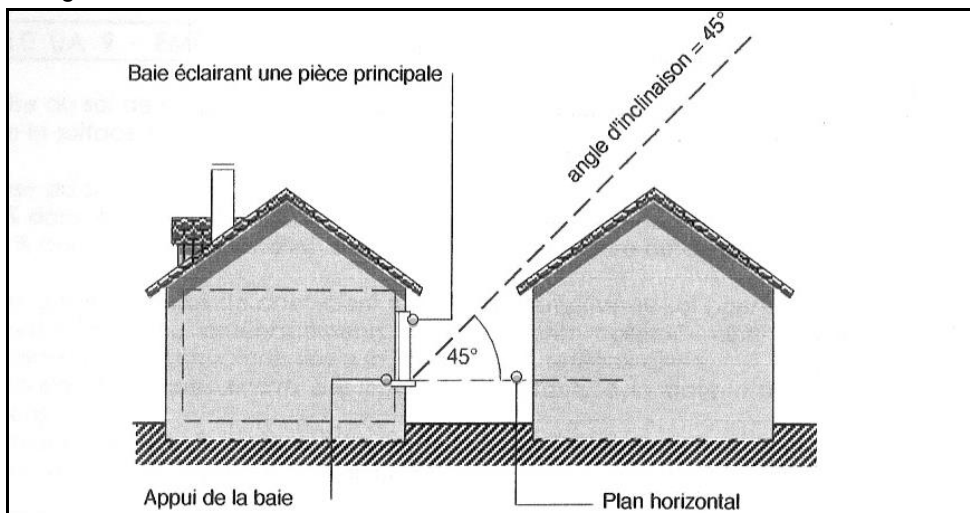
**Voies** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

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

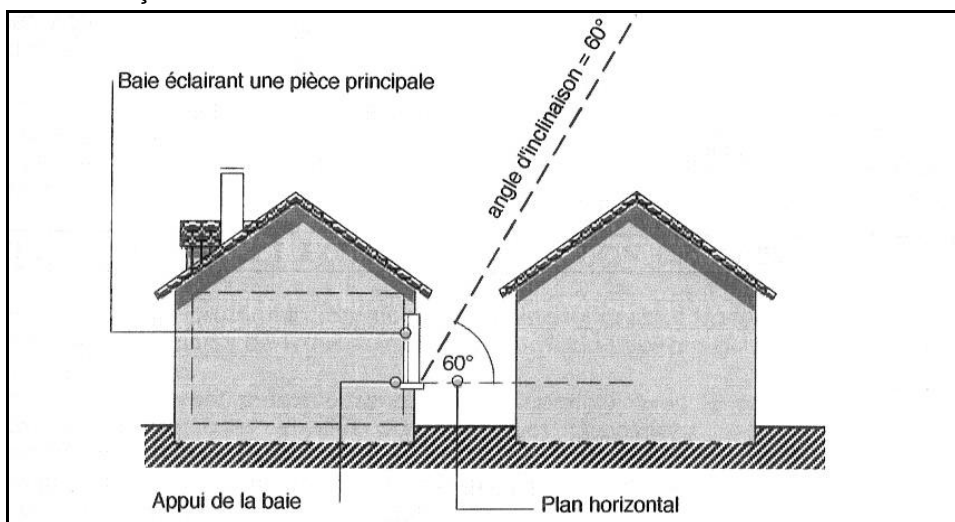
**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

## ANNEXE 3 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade





## ANNEXE N°4 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS

### Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

#### 1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleure reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

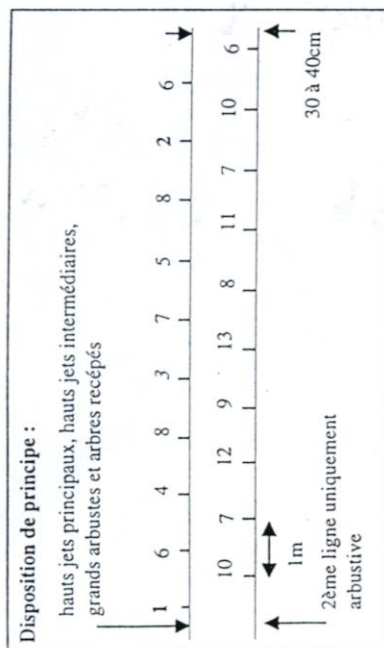
- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :

- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

#### Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante



#### Arbres de hauts jets principaux :

- 1- Chêne pédonculé
- 2- Merisier

#### Arbres de hauts jets intermédiaires :

- 3- Alisier torminal

#### Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

- 4- Châtaignier
- 5- Charme commun
- 6- Sureau noir
- 7- Noisetier
- 8- Troène commun
- 9- Houx

#### Arbustes de petites tailles :

- 10- Genêts à balai
- 11- Fragon
- 12- Viorne lantana
- 13- Prunellier

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite. Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

#### 2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.

Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente). Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

## Arbres de grande taille conduits en haut jet

espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i>	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Merisier <i>Prunus avium</i>	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Tharme commun <i>Carpinus betulus</i>	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

Arbres de grande taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Albérpine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Boisier <i>Corylus avellana</i>	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Ormeau noir <i>Sambucus nigra</i>	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Toux <i>Ilex aquifolium</i>	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Orène commun <i>Ligustrum atroviens</i>	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

## Arbres de petite taille

Arbres de petite taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ormeau mâle <i>Cornus mas</i>	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Ormeau d'Europe <i>Evonymus europaeus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Ormeau <i>Prunus spinosa</i>	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Ormeau <i>Viburnum lantana</i>	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Ormeau <i>Viburnum opulus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide

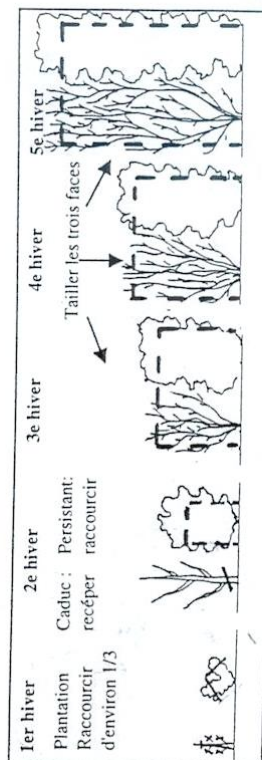
## Légende :

HJ : Haut Jet  
HJI : Haut Jet Intermédiaire  
C : Cépée  
GA : Grand Arbuste  
Vitesse de croissance :  
Rapide : plus de 60 cm/an  
Moyenne : de 20 à 60 cm/an  
Faible : moins de 20 cm/an

## Arbres de petite taille à feuillage persistant

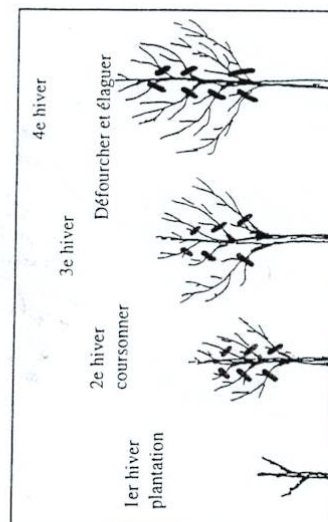
Espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ajone d'Europe <i>Ulex europaeus</i>	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon <i>Ruscus aculeatus</i>	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais <i>Sarothamnus scoparius</i>	Persistant	1 à 2 m	Rapide

## Conduite d'une haie libre :



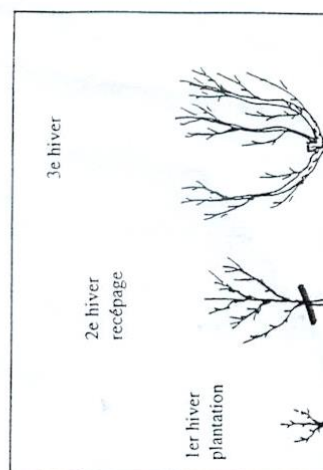
La figure ci-contre indique les étapes à suivre. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

## Conduite d'un arbre en haut jet



Couronner : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.  
Défourcher : conserver un axe central.

## Formation d'une cépée sur souche



Élaguer : tailler au ras du tronc 3 à 4 anciennes couronnes, en remontant progressivement.  
Recéper : tailler le plant à une quinzaine de cm au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

## ANNEXE N°5 : LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE DES CÔTES D'ARMOR

ARBRES	ARBUSTES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>).</li> <li>- Aulne à feuille à cœur (<i>Alnus corciata</i>).</li> <li>- Bouleau blanc (<i>Betula verrucosa</i>).</li> <li>- Cerisier tardif (<i>Prunus serotina</i>).</li> <li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>).</li> <li>- Chêne pédonculé (<i>Quercus pedunculata</i>, <i>Quercus robur</i>).</li> <li>- Chêne rouvre ou sessile (<i>Quercus sessiflora</i> ou <i>petrae</i>).</li> <li>- Cormier.</li> <li>- Érable sycomore (<i>Acer pseudo platanus</i>).</li> <li>- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>).</li> <li>- Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i>).</li> <li>- Merisier des bois (<i>Prunus avium</i>).</li> <li>- Noyer commun (<i>Juglans regia</i>).</li> <li>- Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>).</li> <li>- Orme (<i>Ulmus resista</i>).</li> <li>- Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>).</li> <li>- Tilleul à grande feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajoncs (<i>Ulex</i>).</li> <li>- Bourdaine (<i>Rhamnus frangula</i>).</li> <li>- Buis (<i>Buxus</i>).</li> <li>- Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>).</li> <li>- Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>).</li> <li>- Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>).</li> <li>- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>).</li> <li>- Érable champêtre (<i>Acer campestris</i>).</li> <li>- Framboisier (<i>Ribes ideaus</i>).</li> <li>- Fusain d'Europe (<i>Euonymus europeus</i>).</li> <li>- Genêt à balai (<i>Cytisus scoparius</i>).</li> <li>- Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>).</li> <li>- If (<i>Taxus bacata</i>).</li> <li>- Néflier (<i>Maerpius germanica</i>).</li> <li>- Noisetier ou coudrier (<i>Corylus avellana</i>).</li> <li>- Noisetier à fruits.</li> <li>- Osier (<i>Salix viminalis</i>).</li> <li>- Poirier sauvage (<i>Pyrus communis</i>).</li> <li>- Pommier commun (<i>Malus</i>).</li> <li>- Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>).</li> <li>- Prunier myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i>).</li> <li>- Saule blanc (<i>Salix caprea</i>).</li> <li>- Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>).</li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>).</li> </ul>



## ANNEXE N°6 : DEFENSE INCENDIE

D.D.S.I.S. 22 – Bureau Prévention

(février 2002)

<p style="text-align: center;"><b>REGLES DEFINISSANT LA DESSERTE ET LA DEFENSE EXTERIEURES CONTRE L'INCENDIE POUR LES <u>BATIMENTS D'HABITATIONS</u></b></p>
--

### I ] CLASSEMENT DES BATIMENTS D'HABITATION :

#### 1) 1<sup>ère</sup> famille :

- habitations individuelles isolées ou jumelées à un étage sur rez-de-chaussée au plus.
- habitations individuelles à rez-de-chaussée groupées en bande.
- habitations individuelles en bande à étage sur rez-de-chaussée si structures indépendantes.

#### 2) 2<sup>ème</sup> famille :

- habitations individuelles isolées ou jumelées de plus d'un étage sur rez-de-chaussée.
- habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée seulement, groupées en bande, à structures non indépendantes de l'habitation contiguë.
- habitations individuelles de plus d'un étage sur rez-de-chaussée groupées en bandes.
- habitations collectives comportant au plus 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

#### 3) 3<sup>ème</sup> famille :

- habitations dont la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut est située à 28 mètres au plus du sol accessible aux engins de secours.

##### a) habitations de la 3<sup>ème</sup> famille A :

- 7 étages au plus sur rez-de-chaussée,
- distance inférieure ou égale à 7 mètres de la cage d'escalier à la porte de l'appartement le plus éloigné.

##### b) habitations de la 3<sup>ème</sup> famille B :

- une seule des conditions ci-dessus non satisfaite.

#### 4) 4<sup>ème</sup> famille

- habitations dont la hauteur est comprise entre 28 mètres et 50 mètres

- 2 -

**II ] DESSERTE DES BATIMENTS :****1°) habitation 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille :**

Il n'y a aucune contrainte réglementaire pour les habitations individuelles des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille. Le bon sens voudrait qu'aucune habitation ne soit située à plus de 60 mètres d'une voie ou d'un chemin praticable par les engins de secours.

**2°) habitation 3<sup>ème</sup> famille A (art. 3, 3°) de l'arrêté du 31 janvier 1986) :**

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être atteints par une voie échelles.

**3°) habitation 3<sup>ème</sup> famille B et 4<sup>ème</sup> famille :**

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être situés à moins de 50 mètres d'une voie engins.

**NOTA :**

Voie engins : largeur : 3 mètres, résistance : 130 kn, pente < 15 %  
 hauteur libre : 3,50 mètres, rayon intérieur : 11 mètres, Surlageur :  $S = \frac{15}{R}$

Voie échelle : largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %  
 Résistance au poinçonnement : 100 kn sur Ø 20 cm.

**III ] DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :**

Références : Circulaires interministérielles n° 465 du 10 décembre 1951, du 20 février 1957, circulaire du Ministère de l'Agriculture du 09 août 1967, guide de dimensionnement des besoins en eau (septembre 2001).

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer à tout instant et pendant 2 heures, un débit de 1000 litres/minute (60 m3/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

L'implantation et les débits requis en fonction du classement des habitations sont les suivants :

	1 <sup>ère</sup> famille- 2 <sup>ème</sup> famille Lotissement	3 <sup>ème</sup> famille A	3 <sup>ème</sup> famille B 4 <sup>ème</sup> famille
Débit	60 m3/heure	120 m3/heure	120 m3/heure
Distance maximale entre hydrant	200 mètres	200 mètres	200 mètres
Distance maximale entre 1 <sup>er</sup> hydrant et l'entrée principale	150 mètres	150 mètres	100 mètres colonne sèche 60 mètres

D.D.S.I.S. 22 – Bureau Prévention

(février 2002)

**REGLES DEFINISSANT LA DESSERTE ET LA DEFENSE INCENDIE EXTERIEURES  
POUR LES BATIMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS**

**I | DESSERTE :**

Chaque bâtiment doit posséder au moins une façade accessible (permettant l'accès à chaque cellule ou niveaux) desservie par une voie engins si H inférieure ou égale à 8 mètres ou une voie échelle si H supérieure à 8 mètres.

(H : hauteur entre le plancher bas du dernier niveau et niveau d'accès des secours).

NOTA : Voie engins : largeur : 3 mètres, résistance : 130 kn, pente < 15 %  
Hauteur libre : 3,50 mètres, rayon intérieur : 11 mètres, Surlageur :  $S = \frac{15}{R}$

Voie échelle : largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %  
Résistance au poinçonnement : 100 kn sur Ø 20 cm.

**II | DEFENSE EN EAU :**

Références : Circulaires interministérielles n° 465 du 10 décembre 1951, du 20 février 1957, circulaire du Ministère de l'Agriculture du 09 août 1967, guide de dimensionnement des besoins en eau (septembre 2001).

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer chacun à tous instants et pendant 2 heures, un débit de 1000 litres/minute (60 m<sup>3</sup>/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

Cette défense en eau peut également être complétée par des réserves artificielles ou des points d'eau naturels aménagés, accessibles en permanence aux services de secours ; Cependant 1/3 des besoins en eau totaux devra être fourni par un réseau.

Sans connaissance des surfaces bâties on peut estimer le besoin pour une zone artisanale ou industrielle à :

- 120 m<sup>3</sup>/heure pour la défense de bâtiments de 1000 à 2000 m<sup>2</sup> environ en fonction des risques.
- 180 m<sup>3</sup>/heure pour la défense de bâtiments de 1500 à 3000 m<sup>2</sup> environ en fonction des risques.
- 240 m<sup>3</sup>/heure pour la défense de bâtiments de 2000 à 4000 m<sup>2</sup> environ en fonction des risques.

Ces poteaux d'incendie distants entre eux de 150 mètres maximums devront être répartis de manière à ce que l'entrée des futurs établissements soit distante de moins de 100 mètres de l'un d'entre eux.

Toutefois, chaque bâtiment fera l'objet d'une étude précise de ses besoins en eau dans le cadre du permis de construire et un complément pourra être demandé en fonction des risques et des surfaces mis en œuvre.