

CC 2023\_0059

## Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 14 mars 2023

L'an deux mille vingt trois, le quatorze mars à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 3 mars 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants

Présents ce jour : 68 Procurations : 11

### Étaient présents :

M. ARHANT Guirec, Mme AURIAC Cécile, M. BETOULE Christophe, M. BODIOL Henri, Mme BOIRON Bénédicte, Mme BRAS-DENIS Annie, M. CALLAC Jean-Yves, M. CAMUS Sylvain, Mme COADIC Marie-Laure, M. COCADIN Romuald, M. COENT André, Mme CORVISIER Bernadette, Mme CRAVEC Sylvie, Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine, M. DELISLE Hervé, M. DROUMAGUET Jean, M. EGAULT Gervais, M. EVEN Michel, Mme GOURHANT Brigitte, M. GUELOU Hervé, M. HOUSAIS Pierre, M. HOUZET Olivier, Mme HUE Carine, M. HUONNIC Pierre, M. JEFFROY Christian, Mme KERRAIN Tréfine, M. LATIMIER Hervé, M. LE BIHAN Paul, M. LE CREURER Eric, Mme LE GUÉZIEC Patricia, M. LE JEUNE Joël, Mme LE MEN Françoise, M. LE MOULLEC Frédéric, M. LE ROI Christian, M. LEON Erven, M. L'HEREEC Patrick, Mme LOGNONÉ Jamila, M. MAHE Loïc, M. MAINAGE Jacques, Mme MAREC Danielle, M. MARTIN Xavier, M. MEHEUST Christian, M. MERRER Louis, M. NICOLAS Gildas, M. NEDELLEC Yves, Mme NICOLAS Sonya, Mme NIHOARN Françoise, M. PARANTHOEN Henri, M. PEUROU Yves, M. PHILIPPE Joël, Mme PIEDALLU Anne-Françoise, Mme PIRIOU Karine, M. PONCHON François, Mme PONTAILLER Catherine, M. POUGNARD Xavier, M. PRIGENT François, Mme PRUD'HOMM Denise, M. QUENIAT Jean-Claude, M. QUEGUINER Yannick, M. ROBIN Jacques, M. ROGARD Didier, M. ROUSSELOT Pierrick, M. SALIOU Jean-François, M. SEUREAU Cédric, Mme SAUVEE Julie, M. TERRIEN Pierre, M. LE GOFF Rémi (suppléant de M. THEBAULT Christophe), Mme TURPIN Sylvie

### Procurations :

Mme BARBIER Françoise à M. LATIMIER Hervé, M. COLIN Guillaume à Mme COADIC Marie-Laure, M. HENRY Serge à M. CAMUS Sylvain, M. JORAND Jean-Claude à M. MEHEUST Christian, M. KERVAON Patrice à Mme CORVISIER Bernadette, M. LE HOUEROU Gilbert à M. PARANTHOEN Henri, M. NOEL Louis à Mme MAREC Danielle, M. OFFRET Maurice à M. MERRER Louis, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. QUILIN Gérard à M. EGAULT Gervais, M. ROBERT Eric à M. LE BIHAN Paul

### Étaient absents excusés :

M. GARZUEL Alain, M. KERGOAT Yann, M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, M. LE ROLLAND Yves, M. RANNOU Laurent

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

## **Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploumilliau ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme**

### Exposé des motifs

Le ScoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihy-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzec, Trédrez-Loquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion-Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

Pour la commune de Ploumilliau, il s'agit des SDU dénommés Le Clandy et Saint-Cado.



Par arrêté n° 21/301 en date du 10 décembre 2021, le président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit le lancement d'une procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la commune de Ploumilliau.

#### Concertation préalable

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2022.

#### Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et prise en compte

Le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une saisine auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Par avis en date du 6 juillet 2022, versé à la procédure, l'Autorité environnementale a fait part des observations suivantes :

- 1 - La défaillance majeure concernant le manque d'information quant aux zonages d'urbanisme (existants ou projetés).
- 2 - La qualité de l'état initial ne permettant pas d'analyser de manière exhaustive les impacts.

Concernant le point 1, l'article 42 de la loi ELAN prévoit explicitement que la délimitation des secteurs déjà urbanisés puisse être menée par le biais d'une procédure de modification simplifiée du PLU, dont la portée est encadrée par le code de l'urbanisme.

La modification simplifiée ne peut questionner « La proximité de zones urbanisées ou en voie de l'être et de secteurs de densification urbaine », ni « l'efficacité de coupures d'urbanisation », questionnement qui excéderait l'habilitation légale conférée par l'article 42 de la loi ELAN circonscrite à la délimitation des SDU.

Concernant le point 2, afin d'améliorer la qualité de l'état initial, des éléments de forme ont été corrigés, des illustrations complémentaires ont été apportées permettant le cas échéant, d'appréhender plus précisément les enjeux par secteur déjà urbanisé.

Le règlement écrit a également été complété afin de renforcer la démarche « Eviter Réduire Compenser » selon les thématiques de l'eau pluviale, de l'assainissement et des paysages.

#### Avis des Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier a ensuite été soumis aux Personnes Publiques Associées.

Au titre de cette consultation, la DDTM, la chambre de commerce et d'industrie, le chambre de métiers et de l'artisanat, le conseil départemental et le conseil régional ont émis des avis, versés à la procédure.

La chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et de l'artisanat, le conseil départemental et le conseil régional n'ont pas émis d'observations sur le dossier.

La DDTM a émis un avis global sur les 14 procédures de modifications simplifiées de PLU engagées.

Sur la commune de Ploumilliau, le SDU de Saint-Cado a fait l'objet d'une demande d'évolution de périmètre et le SDU de Le Clandy a été intégralement remis en cause.



La DDTM fait également part d'une remarque relative au projet de règlement écrit et sollicite l'évolution de la rédaction concernant les constructions et installations d'intérêt général et de services publics.

#### Consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

Conformément à l'article 42 de la loi ELAN, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) a été consultée. Par courrier en date du 14 décembre 2022, elle a transmis son avis qui a été versé à la procédure.

La CDNPS a formulé des observations sensiblement comparables à celles de l'Etat concernant la délimitation des SDU.

La CDNPS propose des modifications du projet de règlement écrit concernant l'article 9 relatif à l'emprise au sol, l'article 10 relatif à la hauteur des constructions ainsi que l'article 14 relatif aux performances énergétiques et environnementales.

#### Mise à disposition du public :

Par délibération n°CC\_2022\_0203 en date du 15 Novembre 2022, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a précisé les modalités de mise à disposition du public du projet de modification, de son exposé des motifs et des avis émis par les personnes publiques associées.

Une mise à disposition du dossier relatif au projet de modification simplifiée du PLU a eu lieu en mairie de Ploumilliau, ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté, pendant une durée d'un mois, du lundi 19 décembre 2022 au lundi 20 janvier 2023.

Durant cette mise à disposition, 3 remarques ont été formulées.

Sur ces 3 remarques, 2 concernent la procédure et sollicitent une évolution du périmètre bâti existant ou du zonage Usdu.

#### Evolution du dossier en vue de l'approbation de la modification simplifiée

Suite aux différents avis PPA, à l'avis de la MRAe et à celui de la CDNPS ainsi qu'à la mise à disposition au public, il est proposé les évolutions suivantes :

##### 1. La notice de présentation

Des compléments et modifications de la notice de présentation (éléments de forme, illustrations complémentaires, ...) ont été ajoutés afin de prendre en compte notamment l'avis de la MRAe.

##### 2. Le règlement écrit

Le règlement écrit a été modifié notamment afin de prendre en compte les avis de la DDTM, de la MRAe ainsi que de la CDNPS.

Il est proposé de faire évoluer le projet de règlement écrit afin de modifier les destinations des nouvelles constructions autorisées, d'adapter la hauteur des constructions, de limiter la hauteur des annexes, de limiter l'emprise au sol et de limiter l'imperméabilisation via le coefficient d'imperméabilisation. Afin d'encadrer strictement les possibilités de constructions et installations nécessaires aux services publics, la règle a été revue en ce sens.

L'article 9, qui encadre les emprises au sol maximales autorisées, a été revu pour s'inscrire dans une optimisation raisonnée de la capacité d'accueil des SDU et pour conserver la caractéristique dominante d'un habitat de type individuel. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est modulé selon la taille des unités foncières où sera implantée la nouvelle construction ou l'extension d'une construction

existante. Cette modulation vise à permettre l'adaptation des constructions sur les petits terrains et la limitation des constructions sur les plus grands terrains dans un souci de maintien des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

L'article 10, qui encadre les hauteurs des constructions, a été revu concernant les hauteurs des constructions à destination d'habitation afin qu'elles ne dépassent pas R+1+C et 4m pour les annexes afin de respecter les caractéristiques du bâti environnant.

L'article 14, qui régit les performances énergétiques et environnementales a été rectifié pour mieux encadrer l'imperméabilisation des unités foncières selon une modulation identique à celle de l'emprise au sol. Le coefficient d'imperméabilisation qui vise en premier lieu à réguler le ruissellement des eaux pluviales permet également de maintenir des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

### 3. Le règlement graphique

En premier lieu, le périmètre bâti existant ainsi que le zonage Usdu ont fait l'objet d'ajustements ponctuels pour :

- intégrer des permis de construire autorisés ;
- ajuster à la marge le périmètre dans le respect de la méthodologie, notamment l'interdistance de 60 m entre deux maisons d'habitations.

Ce respect de la méthodologie permet ponctuellement quelques constructions supplémentaires dans le périmètre bâti existant.

Par ailleurs, le périmètre bâti existant ainsi que le zonage Usdu ont été ajustés afin de corriger certaines délimitations s'écartant légèrement de la méthodologie générale élaborée. Ainsi, le règlement graphique a pris en compte un recul de 15 m autour des constructions à condition qu'il s'agisse d'espaces déjà soustraits à l'activité agricole et naturelle, au sein d'une même unité foncière.

Ce respect de la méthodologie permet notamment des extensions mesurées et des annexes accolées.

Le SDU de Saint-Cado, notamment au nord, est concerné par cette évolution.

En second lieu, il est proposé de ne pas faire évoluer les projets de délimitation des SDU (zonages Usdu) qui constitueraient une remise en cause de la méthodologie exposée au sein de la notice de présentation.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor, approuvé le 4 février 2020, a conformément à la loi ELAN, identifié 26 SDU en fixant des critères d'identification de ces espaces.

Le SCoT a ainsi identifié 26 SDU, charge aux 14 PLU communaux concernés de les délimiter.

La modification simplifiée du PLU n'a donc pas pour finalité de remettre en cause l'identification, ni les critères d'identification établis par le SCoT.

Par conséquent, aucune réponse favorable n'a été apportée aux remarques formulées par la DDTM et la CDNPS concernant les SDU du Clandy et de Saint-Cado.

**VU** l'article 42 de la Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;



- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-48 ;
- VU** l'article L 121-8 du code de l'urbanisme ;
- VU** la délibération CC\_2020\_0032 du conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté en date du 4 février 2020, adoptant son Schéma de Cohérence Territoriale ;
- VU** le PLU de la commune de Ploumilliau approuvé le 3 Mai 2009 ;
- VU** l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n°21/301 prescrivant la modification simplifiée du PLU de de la commune de Ploumilliau ;
- VU** la délibération CC\_2021\_0172 du conseil communautaire de Lannion Trégor communauté du 14 décembre 2021 définissant les modalités de concertation préalable ;
- VU** la délibération CC\_2022\_0098 du conseil communautaire de Lannion Trégor communauté du 28 juin 2022 tirant bilan de la concertation préalable ;
- VU** les avis des Personnes publiques associées, de l'autorité environnementale et de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- VU** la délibération CC\_2022\_0203 du conseil communautaire de Lannion Trégor communauté du 15 novembre 2022 définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- VU** le dossier présenté au public au cours de la phase de mise à disposition entre le 19 décembre 2022 et le 20 janvier 2023 ;
- VU** les remarques formulées par le public ;
- VU** les pièces annexées à la présente délibération ;

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ  
(Par 79 pour)**

**DECIDE DE :**

**TIRER** le bilan de la mise à disposition.

**APPROUVER** le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Ploumilliau, ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du code de



l'urbanisme.

**PRÉCISER**

que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans les communes concernées, mention de cet affichage dans un journal départemental et publication dans le recueil administratif ainsi que sur le géoportail de l'urbanisme.

**AUTORISER**

Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.  
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

*La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.*

Le Président atteste le caractère exécutoire  
de la présente délibération,  
transmise au contrôle de légalité

par télétransmission le : **21 MARS 2023**  
Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le : **21 MARS 2023**

LE PRÉSIDENT,  
Gervais EGAULT



LE PRÉSIDENT,  
Gervais EGAULT







**Lannion-Trégor**  
COMMUNAUTÉ  
Lannuon-Treger Kumuniezh

Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la  
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8  
du code de l'urbanisme



*Ploumilliau*  
Plouilio

### Dossier d'approbation :

1. Notice de Présentation
2. Règlement écrit modifié
3. Extrait du règlement graphique modifié





**Lannion-Trégor**  
COMMUNAUTÉ  
Lannuon-Treger Kumuniezh

Modification simplifiée du  
**PLAN LOCAL D'URBANISME** ayant pour objet  
la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article  
L.121-8 du code de l'urbanisme



**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Aspézet

Lezardes Corniers - BP 55101

35051 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

5 Boulevard Alsipère

Bâtiment C

44470 CARQUEFOU

Tél : 02 40 94 92 40

[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**NOTICE DE PRESENTATION  
APPROBATION**



**Ouest am**  
L'intelligence collective au service des territoires

Février 2023

**Ce document a été réalisé par :**

*Florence BRETECHE, cartographe / SIGiste*

*Chantal BARBEAU, chef de projet*

**Identité de l'autorité compétente :**

*Lannion-Trégor Communauté*

1, Rue Gaspard Monge – CS 10761

22307 Lannion Cedex

Tél. : 02.96.05.09.00

Courriel : [pluih@lannion-tregor.com](mailto:pluih@lannion-tregor.com)

Site Internet : [www.lannion-tregor.com](http://www.lannion-tregor.com)



## SOMMAIRE

1. Cadre général de l'évolution du plu .....	4
2. Déroulement de la Procédure de Modification simplifiée .....	5
3. Présentation de la commune .....	7
3.1 Caractéristiques de la commune .....	7
3.2 Méthodologie de qualification des SDU .....	7
3.3 Présentation des SDU .....	15
4. Présentation des évolutions envisagées .....	20
4.1 Evolution du règlement graphique .....	20
4.2 Justifications de la règle écrite .....	23
5. Capacité de densification des SDU .....	24
5.1 Méthodologie d'identification des capacités de densification .....	24
5.2 Capacités de densification des SDU .....	25
6. Rapport de compatibilité avec le SCoT .....	26
7. Rapport de compatibilité avec la Loi Littoral .....	27
7.1 Espaces Proches du Rivage .....	27
7.2 Constructions admises sous conditions dans le secteur USdu .....	28
8. Evaluation environnementale .....	28
8.1 Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles .....	28
8.2 Les thématiques à enjeux potentiels et mesures prises pour réduire leurs incidences .....	39
8.4 Conclusion générale de l'évaluation environnementale .....	41
9. Résumé non technique .....	42
9.1 Préambule : contexte général et procédure .....	42
9.2 Les évolutions envisagées .....	42
9.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000 .....	43
9.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000 .....	43
9.5 Enjeux identifiés à l'analyse des incidences sur l'environnement .....	43
9.6 Conclusion générale de l'évaluation environnementale .....	45
10. Indicateurs de suivi .....	45
11. Méthodologie de l'évaluation environnementale .....	47
12. Annexes .....	49
12.1 Eléments de description des sites Natura 2000 .....	49

# 1. CADRE GENERAL DE L'EVOLUTION DU PLU

Le SCoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihy-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzac, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

La modification simplifiée concerne uniquement le Secteur Déjà Urbanisé. Le règlement du PLU reste inchangé sur les autres éléments du règlement graphique et du règlement écrit.

Le SCoT du Trégor fixe les grandes orientations des modes d'urbanisation des futurs Secteurs Déjà Urbanisés :

*« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies.*

*Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le code de l'urbanisme.*

*Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.*

*Les capacités d'accueil qui y sont prévues ne doivent pas compromettre l'objectif de développer le nombre d'habitants prioritairement dans les agglomérations et en extension de celles-ci.*

*Dans le cas où l'extension de proche en proche d'une agglomération ou d'un village conduit à intégrer un espace urbanisé, les documents d'urbanisme locaux peuvent alors lui appliquer le régime de l'extension de proche en proche (3.1.1). » (Source : extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT).*

Le SCoT identifie les Secteurs Déjà Urbanisés suivants pour la commune de Ploumilliau :

- Saint-Cado
- Le Clandy

Le code de l'urbanisme définit les règles applicables aux constructions ou installations pouvant être autorisées dans les Secteurs Déjà Urbanisés :

Extrait de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

[...]

*Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, 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.]*



## 2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale détermine les critères d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés et il en définit la localisation.

L'article 42 de la loi Elan précise que :

*« [...] 2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L.121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021. [...] »*

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que :

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »*

**Par arrêté en date du 10 décembre 2021** prescrivant la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Ploumilliau ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, le **Président de Lannion-Trégor Communauté** a ainsi engagé la **modification simplifiée du PLU** afin de consacrer les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT dans le document d'urbanisme communal.

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil Communautaire en date du 28 juin 2022.

Conformément au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6 de la loi ASAP, la modification simplifiée est soumise à **évaluation environnementale** :

Ces dispositions sont précisées par l'article R.104-12 du code de l'urbanisme :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*



*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »*

**L'article L.121-15-1** du code de l'environnement entraîne l'obligation d'effectuer une concertation préalable en lien avec la mise en œuvre de l'évaluation environnementale :

*« La concertation préalable peut concerner :*

*1° Les projets, plans et programmes mentionnés à l'article L.121-8 pour lesquels la Commission nationale du débat public a demandé une concertation préalable en application de l'article L.121-9 ;*

*1° bis Les projets mentionnés au II de l'article L.121-8 pour lesquels une concertation préalable est menée par le maître d'ouvrage en application du même II ;*

*2° Les projets assujettis à une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application des I et II de l'article L.121-8 ;*

*3° Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L.122-4 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application du IV de l'article L.121-8.*

*La concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.*

*Ne peuvent toutefois pas faire l'objet d'une concertation préalable en application des 2° ou 3° les projets et les documents d'urbanisme soumis à une concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L.300-2 du même code, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l'article L.120-1 du présent code, ainsi que les plans et programmes suivants soumis à une procédure particulière :*

- le plan de prévention des risques technologiques ;*
- le plan de gestion des risques inondations ;*
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;*
- le plan d'action pour le milieu marin ;*
- le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris auquel est applicable la procédure de débat public prévue par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.*

*Lorsque le projet est soumis en partie à concertation obligatoire au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et qu'il peut également être soumis en partie à concertation au titre de la présente section, le maître d'ouvrage peut faire le choix, avec l'accord de l'autorité compétente mentionnée à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, de soumettre l'ensemble du projet à concertation au titre de la présente section selon les modalités prévues aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du présent code. Cette concertation tient lieu de concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.*



## 3. PRESENTATION DE LA COMMUNE

### 3.1 CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

La commune de Ploumilliau s'étend sur 34.69 km<sup>2</sup> soit 3.8% de la superficie de Lannion Trégor Communauté.

Elle recense 2 494 habitants (INSEE RP 2019) soit 2.5% de la population de Lannion Trégor Communauté.

Le SCoT identifie les Secteurs Déjà Urbanisés suivants pour la commune :

- Le Clandy
- Saint-Cado

La commune est couverte par un Plan local d'urbanisme approuvé le 5 mars 2009.



Figure 1 : Localisation de la commune

### 3.2 METHODOLOGIE DE QUALIFICATION DES SDU

#### 3.2.1 Les critères de délimitation des périmètres à l'échelle du PLU :

Le SCoT a identifié 26 SDU, charge aux 14 PLU communaux concernés de les délimiter. La présente note méthodologique vise à présenter la démarche portée par Lannion-Trégor Communauté en vue d'une harmonisation de l'approche communale.

Le processus en vue de la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés est le suivant :

1. Un travail de cartographie permet de définir un périmètre avec des critères objectifs que sont :
  - o Un ensemble de constructions à usage d'habitation rapprochées et présentant un continuum déterminé dans un premier temps par le biais d'un traitement SIG
  - o Un périmètre qui doit être restreint et donc s'appuyer sur les limites bâties des habitations
2. Une adaptation de ces périmètres face à la réalité du terrain et notamment une étude paysagère permettant d'identifier :
  - o La configuration du bâti
  - o La présence d'éléments naturels (zones humides, trame bocagère)
  - o L'ambiance urbaine du quartier (voies, équipements...)
3. La prise en compte des Espaces proches du rivage :
  - o L'identification du SDU s'appuie sur les critères définis au 1° et 2° ci-avant
  - o Le périmètre bâti existant n'est applicable qu'en dehors de l'EPR
4. Concertation et échanges entre l'intercommunalité, élus communaux, population et partenaires

La méthode est illustrée ci-après :

### 3.2.2 Principe de l'identification des limites du Secteur Déjà Urbanisé

En vue de définir de manière la plus objective possible chaque Secteur Déjà Urbanisé, une première délimitation « automatique » à l'aide d'un traitement par le biais d'un Système d'Information Géographique (SIG) a été testée sur quatre des secteurs identifiés par le SCoT :

Commune(s) concernée(s)	Nom du secteur	Zonage PLU en vigueur
Ploumilliau	Le Clandy	UB/UE
Trébeurden/ Pleumeur-Bodou	Crec'h Caden	UN/UH
Pleumeur-Bodou	Keralies	UH
Louannec	Roc'h Gwen	UC

Trois scénarios de délimitation ont été produits par le biais du SIG :

#### Scénario 1

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions

#### Scénario 2

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions




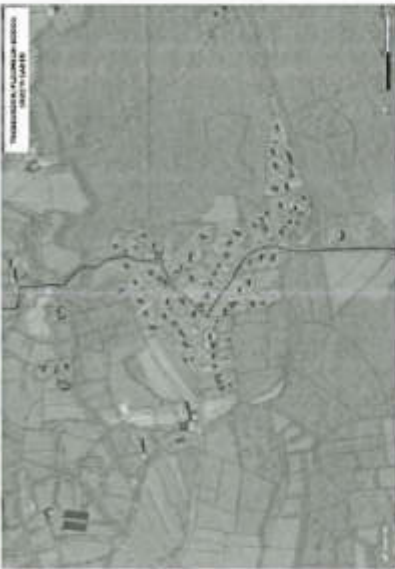


#### Scénario 3



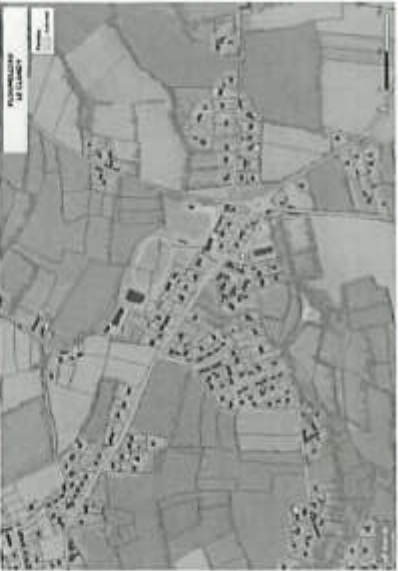



- Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions

Une dilatation inférieure à 30 m n'a pas été retenue, considérant que la densité bâtie des SDU est moindre que celle des villages.

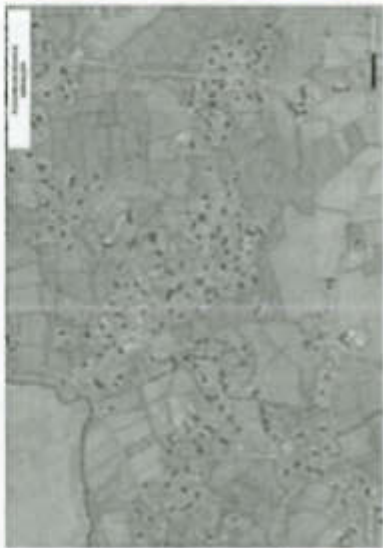
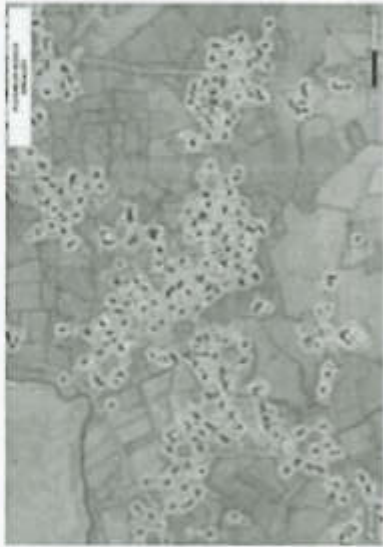
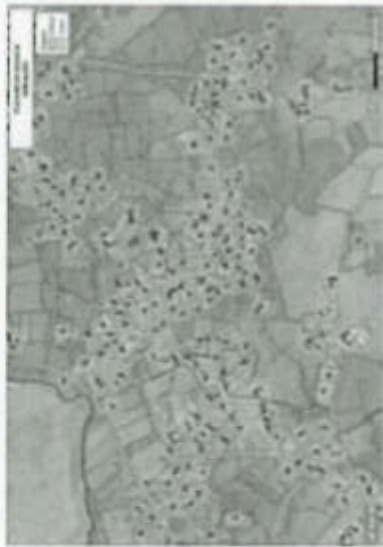
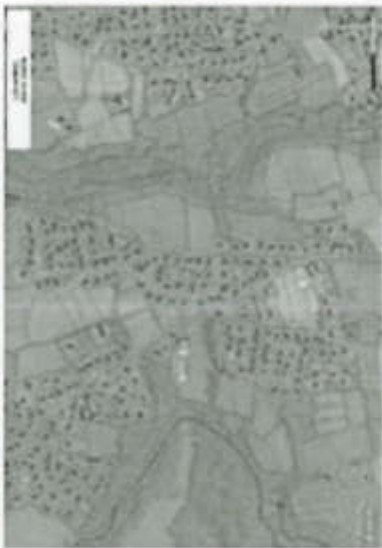

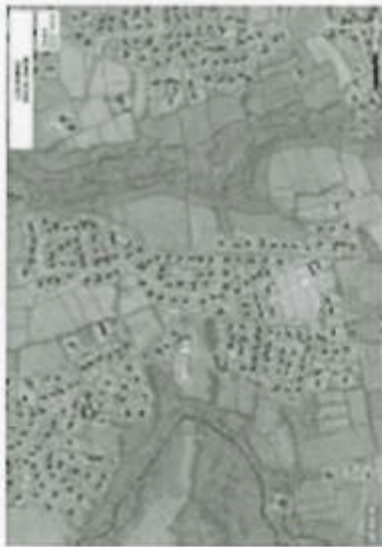
Les résultats sont présentés ci-après :



	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</li> </ul>
Le Clandy			
Crec'h Caden			

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</li> </ul>
Le Clandy			
Crec'h Caden			



	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)</li> <li>Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions</li> <li>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</li> </ul>
Keralies			
Roc'h Gwen			

Quel que soit le scénario, la tâche urbaine continue reste stable. L'identification des Secteurs Déjà Urbanisés s'est appuyée sur le scénario n°2 considérant qu'il reflète mieux la réalité du terrain.

Le recours à cette technique a donc été appliqué pour délimiter les 26 SDU sur les 14 communes concernées dont les 2 SDU sur la commune de Ploumilliau.

Les limites des SDU ont ensuite été précisées à l'appui d'une analyse paysagère qui a permis d'en affiner les contours selon les modalités décrites dans le point 3 ci-après.

La traduction réglementaire résulte est développée dans les points 4 et 5.

### 3.2.3 Principes de l'analyse paysagère

Chaque SDU est constitué du regroupement des constructions distantes de 60 mètres les unes des autres (dilatation de 30 mètres).

Les limites périphériques du SDU tiennent compte non seulement de la distance métrique mais aussi :

- de la présence d'éléments naturels susceptibles d'être appréhendés comme des limites : vallée, haie, zone humide, ruisseau, rupture paysagère...
- de la présence d'éléments artificiels susceptibles également d'être appréhendés comme des limites : voirie...
- de la cohérence du tissu urbain/forme urbaine existant ou à consolider, au regard notamment de la présence d'éléments artificiels existants (voirie...).

Une voirie n'est pas constitutive d'une coupure d'urbanisation lorsque cette voie est bordée de constructions de part et d'autre.

Les limites de l'espace urbanisé sont en principe fixées à une quinzaine de mètres des dernières constructions de cet espace, sauf adaptation fondée sur les considérations paysagères et urbanistiques citées plus haut (éléments naturels, éléments physiques, cohérence du tissu urbain).

Un espace non bâti ne constitue pas une limite au SDU lorsqu'il est intégralement situé à l'intérieur de l'espace urbanisé ou est délimité par des éléments constitutifs d'un tel espace.

Les constructions de faible importance de type annexes ont servi à conforter les limites de l'espace urbanisé lorsqu'elles se situent au sein de l'espace urbanisé ou à proximité immédiate de l'espace urbanisé.

Dans les espaces urbanisés concernés par une limite d'espaces proches du rivage fixée par le PLU, l'espace urbanisé correspond à l'intégralité du regroupement des constructions existantes, avec cette précision que les droits à construire conférés par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ne concernent que le périmètre bâti existant situé en dehors de ces espaces proches du rivage.



## Précisions concernant la légende de description de chaque SDU

**Limites d'urbanisation franches** : elles s'appuient sur les éléments physiques illustrés ci-dessus : boisement, zone humide, haie, voie...

### Typologie du bâti :



Limites d'urbanisation franches

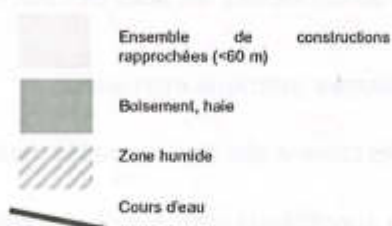
Périmètre d'urbanisation cohérent

Ilot urbain singulier :  
ensemble originel/ bâti unique/bâti isolé

**Ensemble bâti cohérent principalement pavillonnaire** organisé au « coup par coup » ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**Ilot urbain singulier** : entité constituée de quelques constructions, manifestement dissocié du SDU en raison d'une faible connexion au sein de la tâche urbaine ou d'une perception paysagère confirmant cette faible connexion, tel qu'un accès dissocié, un écran végétal fort...

### Les éléments naturels intégrés à l'analyse :



## 3.2.4 Formalisation des périmètres SDU :

Deux périmètres vont figurer sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « **périmètre bâti existant** » (voir 5) 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** (voir 2 et 3) où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

Le règlement écrit définit précisément les droits à construire au sein de ces deux périmètres.

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau

Traduction pour le règlement graphique

**Construction nouvelle principale**

**Construction nouvelle annexe**

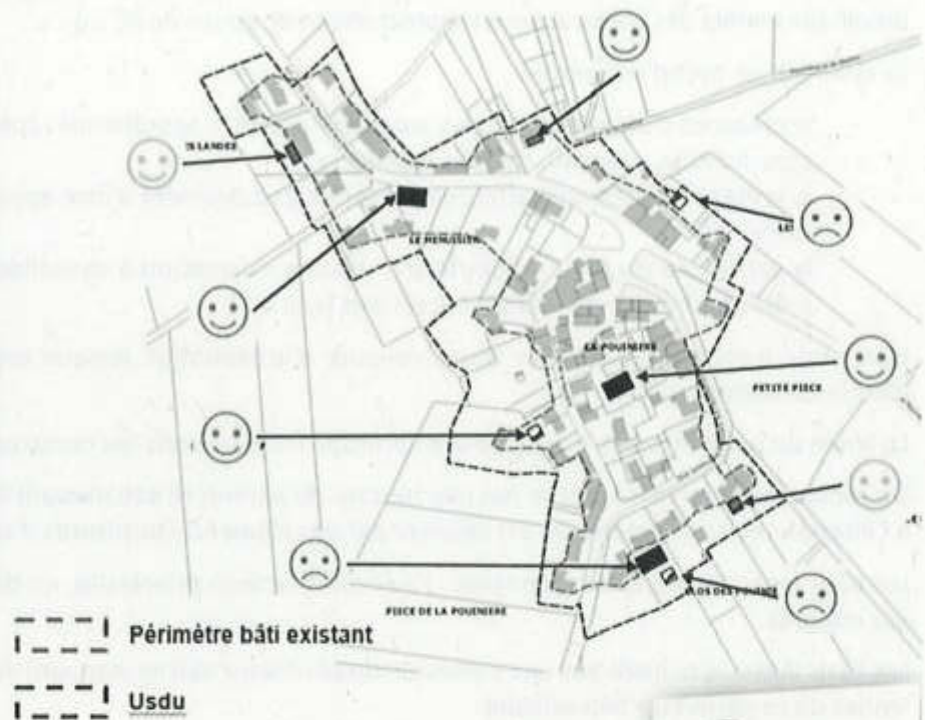
**Extension de construction principale**

**Extension d'annexe**

**Interdit**

**Admis sous condition : « sous réserve de ne pas avoir pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti »**

**Admis sous condition avec encadrement renforcé**





### 3.2.5 Le périmètre bâti existant :

Il est défini à partir de l'enveloppe extérieure des constructions principales situées au sein du continuum urbain (ensemble des constructions rapprochées et distantes de 60 m).

Sa délimitation prend en compte :

- la présence d'éléments naturels susceptibles d'être appréhendés comme des ruptures : vallée, haie, zone humide, ruisseau, rupture paysagère...
- la présence d'éléments artificiels susceptibles également d'être appréhendés comme des ruptures : voirie...
- la cohérence du tissu urbain/forme urbaine existant ou à consolider, au regard notamment de la présence d'éléments artificiels existants (voirie...).

Une voirie n'est pas constitutive d'une coupure d'urbanisation lorsque cette voie est bordée de part et d'autre de constructions.

La limite du périmètre bâti existant est en principe fixée au droit des constructions principales existantes.

Un espace non bâti ne constitue pas une rupture du périmètre bâti existant lorsqu'il est intégralement situé à l'intérieur de ce périmètre ou est délimité par des éléments constitutifs d'un tel périmètre.

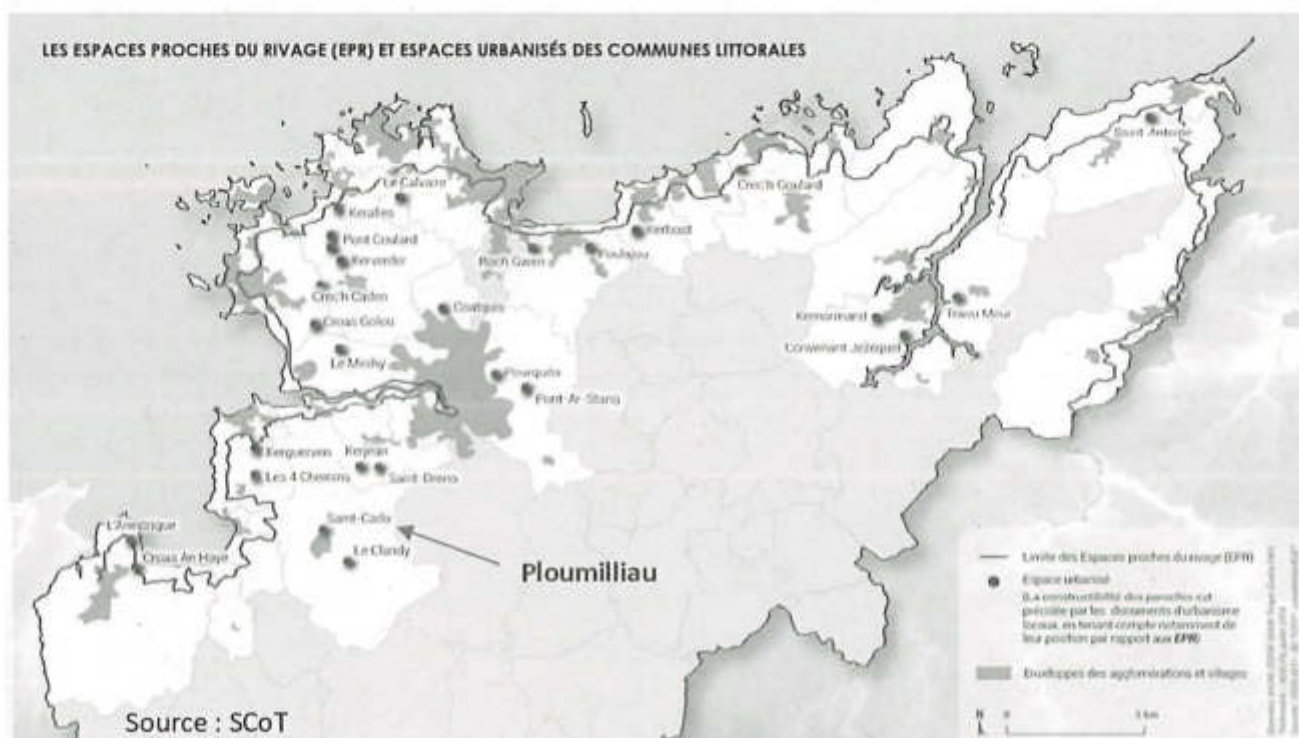
Les bâtis légers non accolés (annexes...) aux constructions principales, en dehors de ce périmètre, n'y sont pas intégrés.

Les bâtis légers n'incluant pas une extension du périmètre bâti existant ont été intégrés afin de conforter les limites de ce périmètre bâti existant.

Le périmètre bâti existant exclut les parties situées en espace proche du rivage.

### 3.3 PRESENTATION DES SDU

Figure 1 : Localisation des Secteurs Déjà Urbanisés à l'échelle du SCoT



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau

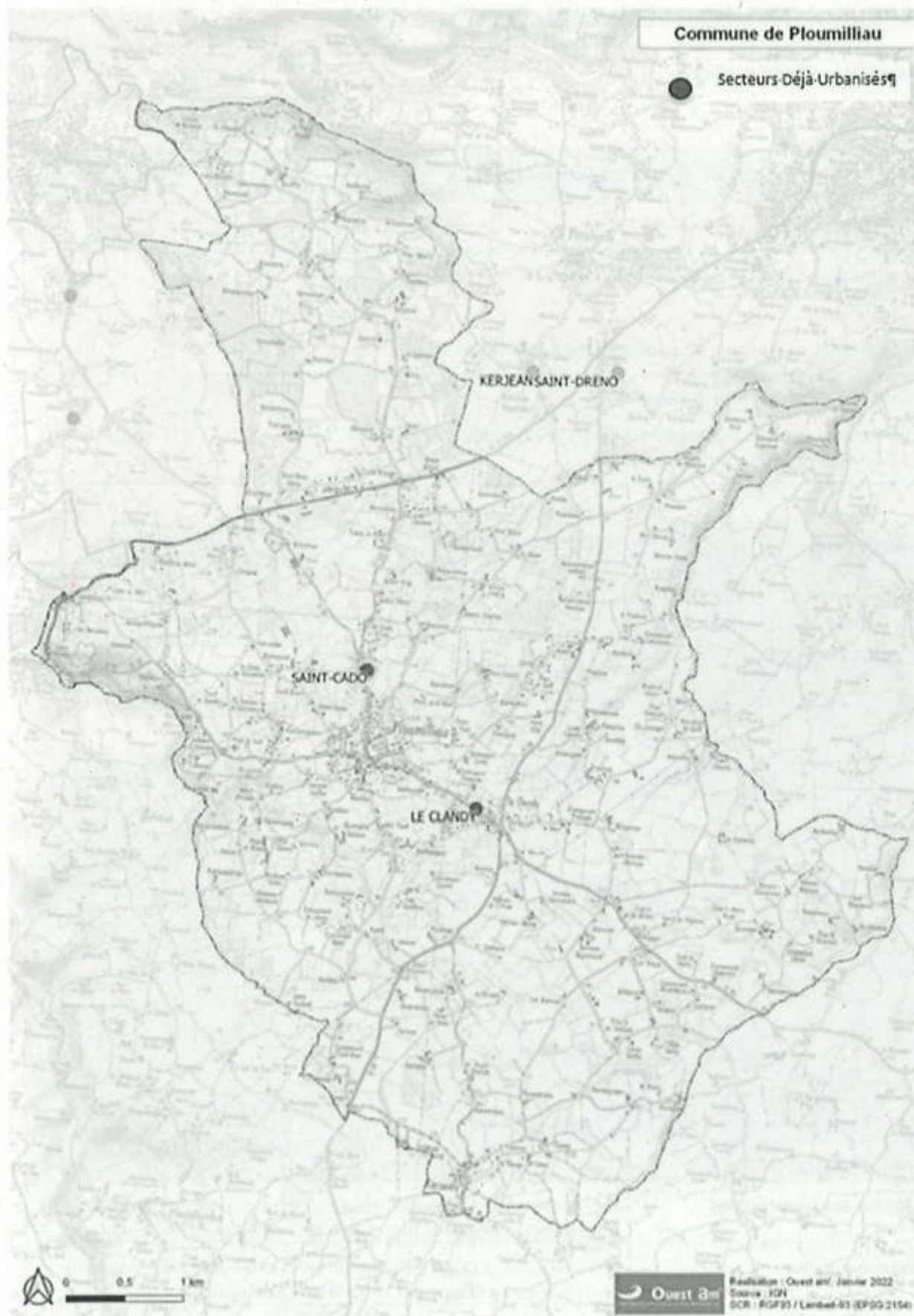










Figure 2 Localisation des Secteurs Déjà Urbanisés à l'échelle communale



**Les caractéristiques des Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT :**

<b>Nom du SDU : SAINT-CADO</b>	<b>Commune</b>
	<b>PLOUMILLIAU</b>
<b>Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :</b>	
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Plus de 5 voies
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none"> <li>regroupées</li> <li>disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.</li> </ul>	Autour de 50
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : (NB : Des secteurs situés en espace proche du rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)	Non
<b>Analyse qualitative du secteur</b>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 50%;"> <h3 style="text-align: center;">Légende</h3> <div style="margin-bottom: 10px;">  Limites d'urbanisation franches                 </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  Périmètre d'urbanisation cohérent                 </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  Ilôt urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bâti isolé                 </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  Ensemble de constructions rapprochées (&lt;60 m)                 </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  Boisement, haie                 </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  Zone humide                 </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  Cours d'eau                 </div> </div> </div>	
<b>Description du SDU :</b>	
<b>Organisation des constructions</b>	Des constructions récentes développées de manière linéaire et d'un lotissement le long de la D88 et dans le prolongement du bourg.
<b>Des limites naturelles</b>	Des limites Est et Ouest en appui sur la RD et la végétation. Une limite plus complexe à déterminer entre le bourg et le SDU.









Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau

Photos du secteur





Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau

<b>Nom du SDU : LE CLANDY</b>	<b>Commune</b>
	<b>PLOUMILLIAU</b>
<b>Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :</b>	
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Plus de 5 voies
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none"> <li>regroupées</li> <li>disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.</li> </ul>	Autour de 100
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : (NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)	Non
<b>Analyse qualitative du secteur</b>	
	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Limites d'urbanisation franches</li> <li> Périmètre d'urbanisation cohérent</li> <li> Ilôt urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bâti isolé</li> <li> Ensemble de constructions rapprochées (&lt;60 m)</li> <li> Boisement, haie</li> <li> Zone humide</li> <li> Cours d'eau</li> </ul>
<b>Description du SDU :</b>	
<b>Organisation des constructions</b>	Des constructions récentes développées au coup par coup de part et d'autre de la D30 ainsi que sous forme d'un lotissement entre la D30 et une voie communale (route de Kertanguy). Un secteur à vocation mixte : activité, habitat, ateliers municipaux et équipements sportifs en entrée de bourg du Clandy.
<b>Des limites naturelles</b>	Des limites matérialisées par les voies départementales structurantes à l'est, une vallée au sud de la route de Kertanguy et la zone agricole sur le reste de cet ensemble urbain.

Photos du secteur



## 4. PRESENTATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

### 4.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Un secteur **USdu** identifie le Secteur Déjà Urbanisé, au sein duquel est délimité le « **périmètre bâti existant** ». Le « **périmètre bâti existant** » se situe nécessairement en dehors de l'Espace Proche du Rivage.

Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** » :

- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il sera possible de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage **USdu** seront uniquement permises les extensions des maisons existantes qui ont une façade commune avec le périmètre de l'enveloppe bâtie.

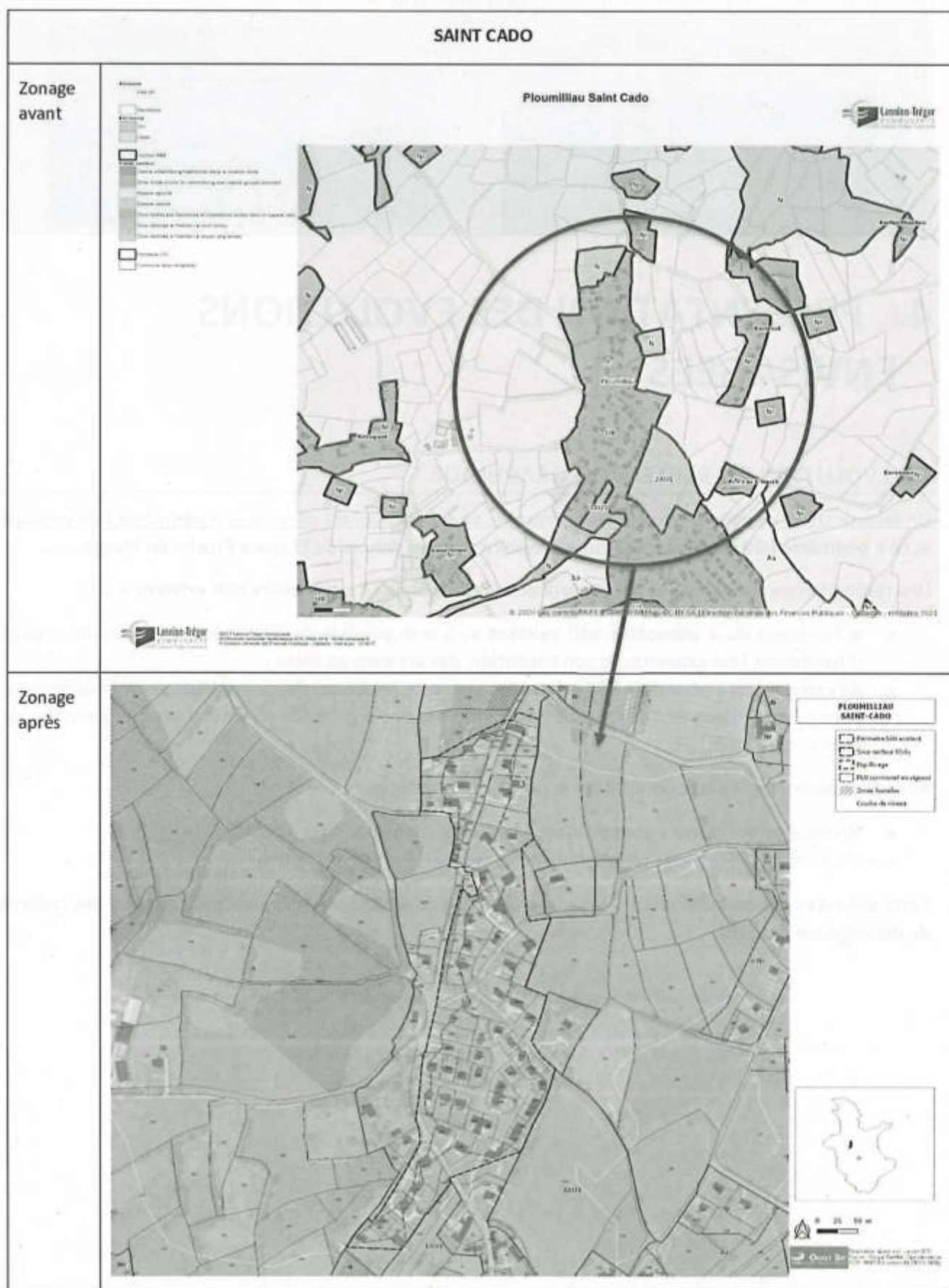
Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

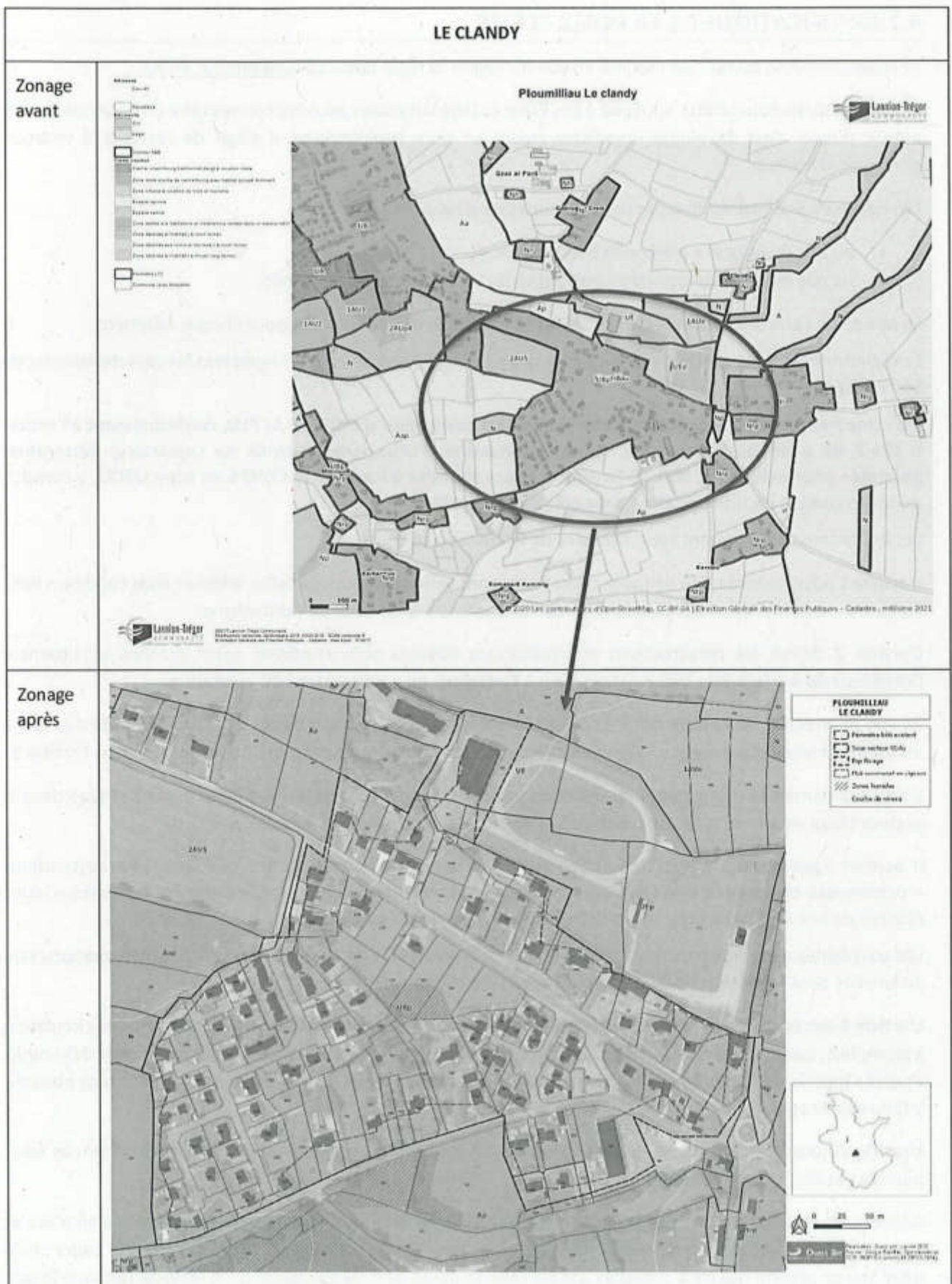
- Un tracé en tireté noir correspondant à la délimitation du secteur **USdu**
- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».

Cette délimitation conduit à réduire les zones **UB** et **UE** du **PLU** en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des **SDU**.



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau





**Bilan des surfaces :** Les périmètres USdu représentent une surface totale de 20.1 ha.



## 4.2 JUSTIFICATIONS DE LA REGLE ECRITE

Le règlement écrit du PLU est modifié en vue d'intégrer la règle applicable au secteur USdu.

Les limites du secteur USdu s'applique à des Espaces Déjà Urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé significativement un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

Le règlement écrit est motivé par deux principes généraux :

- *ne pas étendre le « périmètre bâti existant »*
- *ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.*

La notion de caractéristique du bâti s'entend à l'ensemble des SDU et non pour chaque bâtiment.

Le **règlement écrit** est rédigé de façon à ce que les constructions nouvelles respectent les caractéristiques du bâti existant.

**NB : Une fois les SDU créés par approbation de la modification simplifiée du PLU, conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable pour extension, abri de jardin etc.) sera soumise à l'avis de la CDNPS en zone USDU, y compris pour des projets de réhabilitation sans création de surface.**

Les limitations qu'il contient sont motivées de la manière suivante :

**L'article 1** pose l'interdiction de toute construction nouvelle en dehors de celles admises sous condition dans l'article 2 conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

**L'article 2** définit les constructions et installations admises sous condition selon qu'elles se situent à l'extérieur du « **périmètre bâti existant** » ou à l'intérieur du « **périmètre bâti existant** ».

En vue de maîtriser la densité bâtie et de conserver les caractéristiques bâties du SDU, une règle d'emprise au sol maximale est prévue sur l'ensemble de l'unité foncière. Ces dispositions sont reprises dans l'article 9.

L'article 2 permet le changement de destination des autres constructions existantes non autorisées dans le secteur USdu vers la destination « habitation » et la destination « services publics »

Il permet également la réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes des destinations « **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.

Les possibilités de reconstruction à l'identique suite à un sinistre de constructions dont les destinations non autorisées dans le secteur USdu sont précisées à titre d'information.

**L'article 3** (accès et voirie) encadre les possibilités d'accès en vue de la maîtrise des risques liés à la circulation automobile, particulièrement sur les routes départementales. Il rappelle la nécessité d'aménager des voiries et accès fonctionnels : les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

**L'article 4** (desserte par les réseaux) définit des dispositions à respecter au titre de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement :

Concernant les eaux pluviales, des règles visant à privilégier l'infiltration à la parcelle sont mises en place et complétées par un coefficient d'imperméabilisation (voir article 14). Elles s'inscrivent dans le cadre de la politique de gestion des eaux pluviales à la parcelle en cours de mise en œuvre à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté.

Concernant les eaux usées, les modalités de gestion des eaux usées doivent être compatibles avec les annexes sanitaires du PLU.



**Les articles 6 et 7** (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) encadre la perception du paysage urbain depuis les voies situées au sein du USdu en vue de maintenir les caractéristiques du bâti.

**L'article 9** encadre les emprises au sol maximales autorisées pour s'inscrire dans une optimisation raisonnée de la capacité d'accueil des USdu et pour conserver la caractéristique dominante d'un habitat de type pavillonnaire. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est modulé selon la taille des unités foncières où sera implantée la nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante. Cette modulation vise à permettre l'adaptation des constructions sur les petits terrains et la limitation des constructions sur les plus grands terrains dans un souci de maintien des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

Les extensions autorisées à l'extérieur du périmètre bâti existant sont également encadrées en vue de s'inscrire dans la même logique de préservation des caractéristiques du bâti existant et du périmètre urbanisé.

**L'article 10** encadre les hauteurs maximales autorisées en vue de conserver les caractéristiques bâties existantes et de maîtriser les effets de l'optimisation des parcelles notamment en ce qui concerne la préservation de l'ensoleillement des constructions riveraines.

**L'article 14** encadre l'imperméabilisation des unités foncières selon une modulation identique à celle de l'emprise au sol et pour les mêmes motifs paysagers. Le coefficient d'imperméabilisation vise en premier lieu à réguler le ruissellement des eaux pluviales.

Les règles prescrites dans les autres articles visent à favoriser l'intégration urbaine, paysagère et environnementale en cohérence avec les dispositions prévues de manière générale dans les zones U.

Le règlement écrit est présenté en annexe.

## 5. CAPACITE DE DENSIFICATION DES SDU

### 5.1 METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION

La capacité de densification de chaque SDU est appréciée **au sein du « périmètre bâti existant »** figurant au règlement graphique.

Cette capacité de densification est évaluée cartographiquement selon les principes suivants :

- identifier un espace « non divisible » de principe autour des constructions existantes d'une profondeur de 15 m permettant les extensions, les annexes non accolées et autres usages associés aux habitations existantes.

- obtenir une parcelle constructible d'une taille minimum autour de 450 m<sup>2</sup> disposant d'une géométrie et d'un accès opérants.

Le nombre de logements possible sur chaque gisement est obtenu à partir du nombre de parcelles de 450 m<sup>2</sup> possibles.



Les secteurs déjà urbanisés permettent de réaliser de nouvelles constructions sur 3 types de terrains

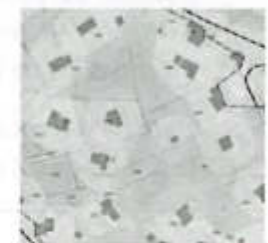
- **fonds de parcelles** correspondant plutôt à de petits terrains propices aux **divisions parcellaires type "BIMBY"** : de potentielles nouvelles constructions sont dépendantes de l'absence de rétention foncière.
- **grandes unités foncières** pouvant accueillir plusieurs constructions, situées au sein du bâti : la constructibilité de ces terrains est soumise à une opération d'ensemble, et compte-tenu du fait que plusieurs propriétaires sont concernés le potentiel de nouvelles habitations s'avère très limité.
- **parcelles non bâties, "dents creuses"**: ces terrains sont les plus susceptibles de voir s'ériger de nouvelles habitations et répondent à l'objectif premier de la loi Elan



Dents creuses



Fonds de parcelles propices au Bimby



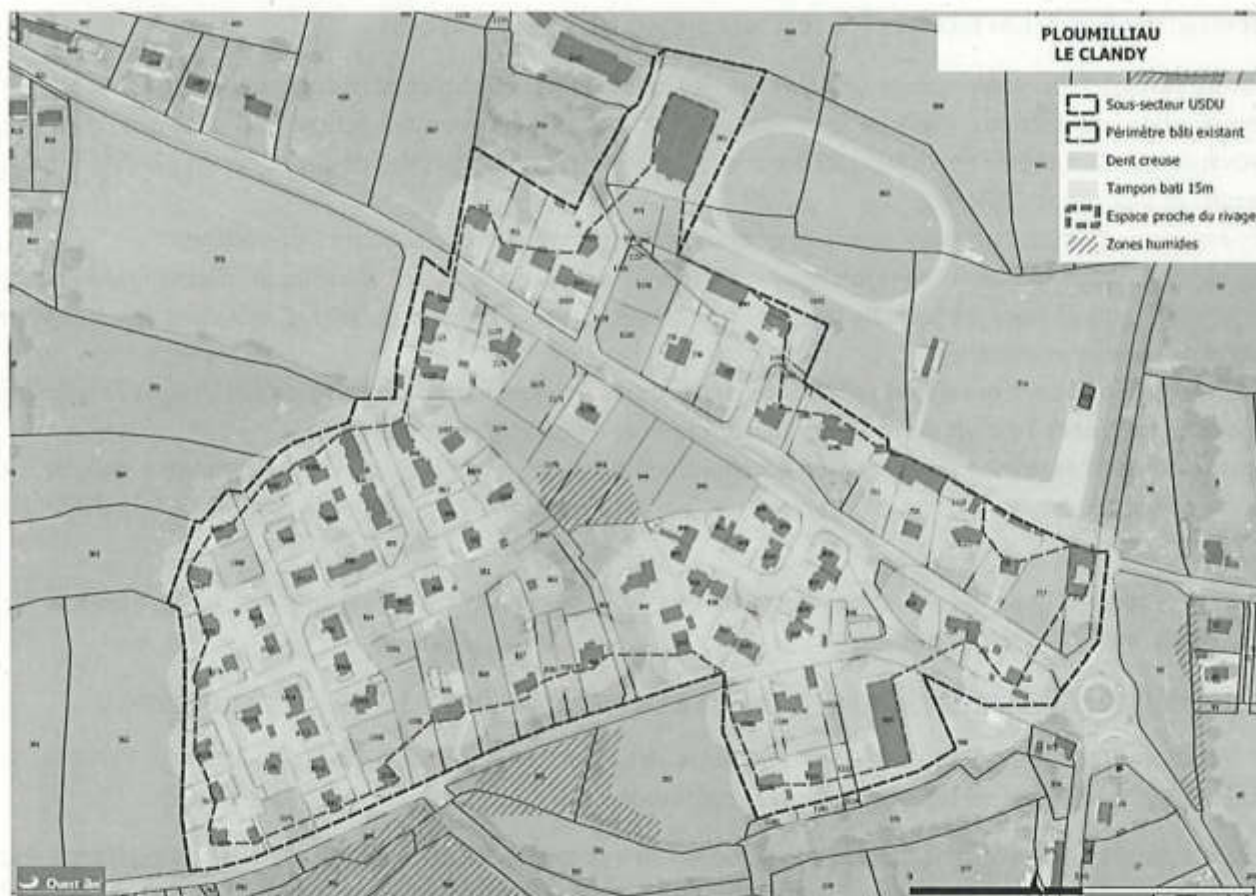
Grandes unités foncières

L'identification de la capacité de densification a fait l'objet d'un travail de recensement approfondi intégrant le travail de compilation des données techniques (appui sur les matrices cadastrales, photos aériennes recherches ADS...).

## 5.2 CAPACITES DE DENSIFICATION DES SDU



## Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau



Les cartes ci-dessus identifient les terrains nus ou bâtis disposant d'une surface importante et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions admissibles dans le secteur USdu.

Les capacités de densification identifiées sont principalement le fruit de projections de divisions parcellaires dans une logique de Bimby, et donc mobilisables peut être plus difficilement ou dans un processus long d'appropriation.

Les capacités de densification ici identifiées représentent donc un potentiel maximum théorique

SDU	Surface des gisements en m2	Nombre de gisements	Equivalent logements
LE CLANDY	20586	25	46
SAINT-CADO	2801	5	6
<b>TOTAL</b>	<b>23387</b>	<b>30</b>	<b>52</b>

## 6. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le SCot fixe des orientations concernant les modes d'urbanisation en précisant la localisation souhaitée du développement : « Le territoire se donne pour objectif de maîtriser la dispersion de son urbanisation, en s'appuyant sur ses agglomérations et principaux villages qui rythment la vie de ses habitants. Les critères choisis pour les définir garantissent le respect de la loi Littoral, pour ceux qui sont concernés. » (P. 30 du DOO).



Les dispositions précises relatives aux SDU sont présentées page 31 du DOO :

*« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies.*

*Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le code de l'urbanisme.*

*Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage, qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.*

***Les capacités d'accueil qui y sont prévues ne doivent pas compromettre l'objectif de développer le nombre d'habitants prioritairement dans les agglomérations et en extension de celles-ci.***

*Dans le cas où l'extension de proche en proche d'une agglomération ou d'un village conduit à intégrer un espace urbanisé, les documents d'urbanisme locaux peuvent alors lui appliquer le régime de l'extension de proche en proche (3.1.1). »*

Le SCoT souligne que les **capacités d'accueil des SDU** ne doivent pas compromettre les objectifs de développement des agglomérations.

#### **Rappel de l'objectif de production de logements à Ploumilliau à l'horizon 2040 : 280 logements**

La capacité d'accueil théorique des Secteurs Déjà Urbanisés est estimée à 52 logements soit 18.68 % de l'objectif de production de logements pour la commune.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements des SDU permet de conclure au fait qu'elle ne compromet pas les objectifs de développement de l'agglomération de la commune.

Pour mémoire, une procédure de modification simplifiée équivalente d'intégration des 26 SDU définis par le SCoT est en cours dans les 14 communes littorales concernées de Lannion-Trégor Communauté. La capacité d'accueil cumulée en logements de l'ensemble des SDU est estimée à 418 logements soit 5.4 % de l'objectif total de production de logements prévu par le SCoT des communes littorales dotées de SDU.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements de l'ensemble des SDU identifiés à l'échelle du SCoT permet également de conclure au fait qu'elle ne compromet pas les objectifs de développement et en particulier l'équilibre au profit des agglomérations.

## **7. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL**

### **7.1 ESPACES PROCHES DU RIVAGE**

La loi Elan (23 novembre 2018) rend possible la constructibilité dans les Secteurs Déjà Urbanisés en dehors de la bande littorale de cent mètres et des Espaces Proches du Rivage.

Le SCoT précise que **« Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire. »**

Les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés dans la commune sont situés en dehors des Espaces Proches du Rivage.

## 7.2 CONSTRUCTIONS ADMISES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR USDU

Il est rappelé que :

Extrait de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

[...]

*Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics [...].*

Il existe des locaux à vocation économique au sein du SDU dont l'évolution est contrainte. Toutefois, leur rénovation et extension, ainsi que leur changement de destination pour accueillir des constructions autorisées sous condition dans le secteur USdu est possible.

# 8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 8.1 Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles

La présente section vise à présenter les enjeux selon les 10 thématiques environnementales identifiées dans l'évaluation environnementale du SCoT.

### 8.1.1 LA CONSOMMATION D'ESPACE

Par définition, un Secteur Déjà Urbanisé est un périmètre restreint qui s'appuie sur les limites bâties des habitations. Il s'agit de secteurs urbanisés existants qu'il n'est pas prévu d'étendre et où seront admises uniquement des constructions à destination de logement (voire d'hébergement) sous réserve de maintenir les caractéristiques du secteur.

Les évolutions envisagées n'entraîneront donc pas de consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier supplémentaire.

### 8.1.2 LE PATRIMOINE 8.1.2.1 LES PAYSAGES<sup>1</sup>

La commune de Ploumilliau présente 7 entités paysagères :

<sup>1</sup> Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.





*Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau***LE CLANDY****SAINT CADO**

Les Secteurs Déjà Urbanisés accueillent un nombre de constructions supérieures à 30, très majoritairement à vocation d'habitat et sont organisés à partir de plusieurs voies. Ils ont donc des caractéristiques urbaines explicites au sein d'un environnement agricole ou naturel.

Leur délimitation repose à la fois sur le caractère continu de l'urbanisation et sur des limites « naturelles » qui limitent les incidences sur les paysages en évitant l'étalement urbain et en ne remettant pas en cause les coupures naturelles qui peuvent être représentées par des vallées, des haies ou des boisements.

Les constructions ou installations admises dans les SDU doivent s'inscrire dans l'enveloppe bâtie existante appuyée sur ces limites naturelles et ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti.

**Ces deux dispositions qui explicitent largement les limitations à la règle écrite permettent de conclure à des incidences limitées sur le grand paysage comme sur le paysage urbain.**

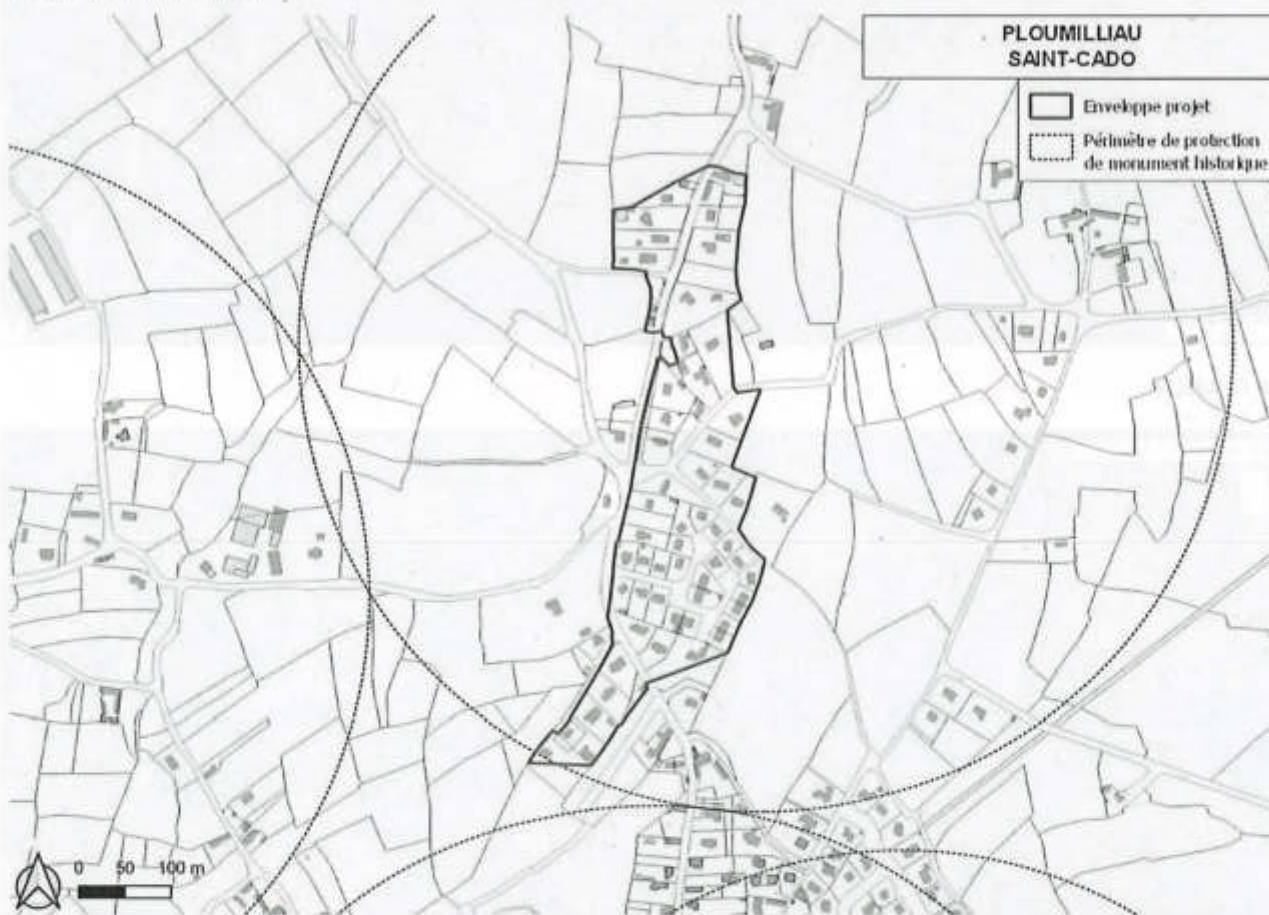


### 8.1.2.2 LES SITES ET MONUMENTS PROTEGES

La commune de Ploumilliau est concernée par les **périmètres de 500m de 10 Monuments Historiques**.

Le secteur d'étude Le Clandy est situé en dehors du périmètre de ces sites protégés.

Le secteur d'étude Saint-Cado est situé au sein du périmètre de 500m du Monument Historique de la Chapelle Saint-Cado.



Le plan de situation ci-dessus et l'extrait de photographie aérienne ci-contre montrent que la chapelle Saint-Cado (située à droite sur la photographie aérienne) est localisée en dehors du secteur de projet et est bordée par de la végétation.

Le secteur est déjà urbanisé et les constructions doivent se réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et en harmonie avec l'environnement urbain. Les possibilités de construire sont encadrées tant en hauteur qu'en emprise au sol et concernant leur aspect extérieur. L'impact sur le paysage engagé par la présente procédure de Modification peut être considéré comme négligeable.



### 8.1.3 LES ESPACES NATURELS ET NATURA 2000

#### 8.1.3.1 La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du SCoT s'appuie sur l'armature présentée sur la carte ci-après.

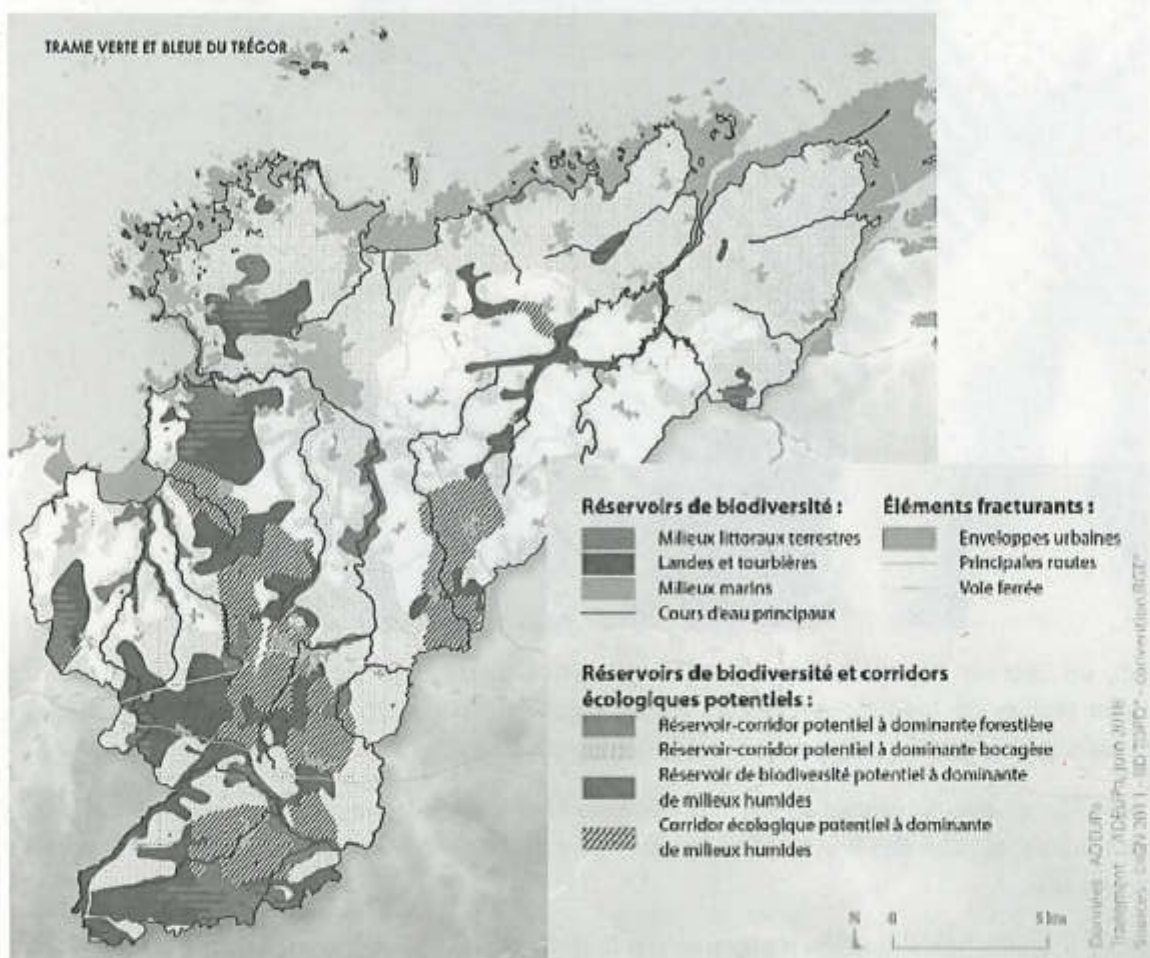
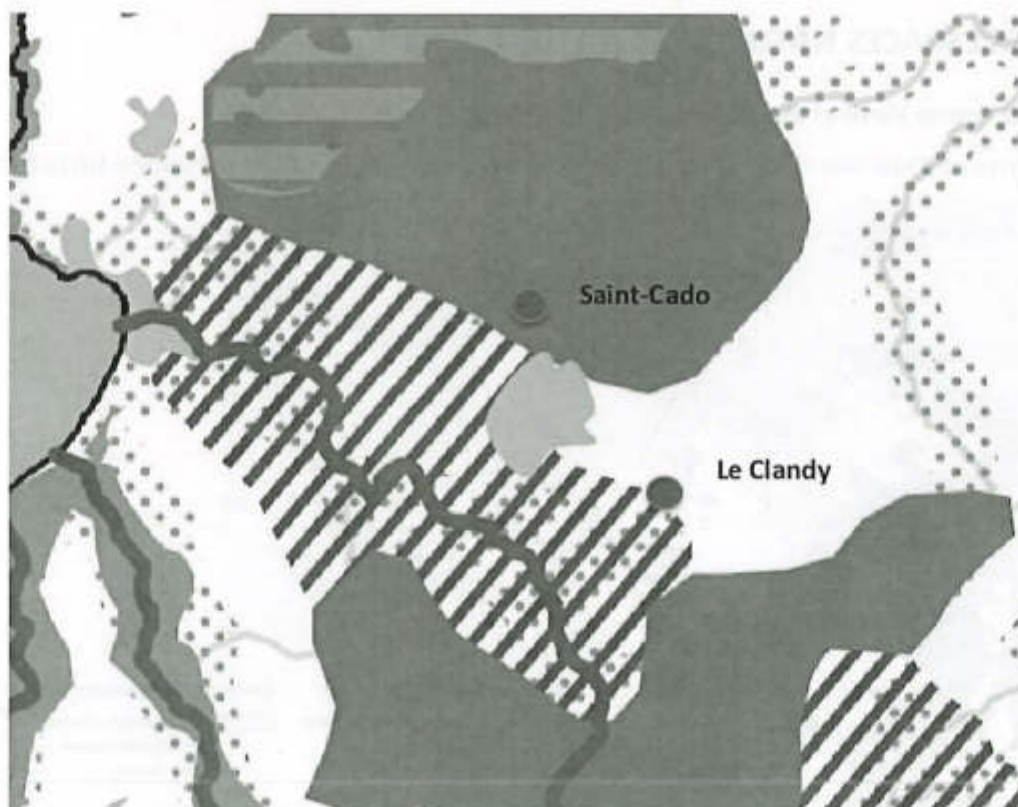


Figure 3 : TVB à l'échelle du SCoT

Un zoom a été réalisé pour localiser les SDU au sein de la Trame Verte et Bleue. Conformément à l'analyse paysagère qui situe les SDU dans l'espace agricole, ceux-ci s'inscrivent dans l'entité « Réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère » ainsi que dans l'entité « réservoir de biodiversité potentiel à dominante de milieux humides ».





Par définition, un Secteur Déjà Urbanisé présente un niveau d'artificialisation qui limite fortement ses potentialités en termes de biodiversité. Aucun impact significatif n'est attendu en termes d'atteintes à d'éventuels réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques.

Rappelons par ailleurs que la procédure de modification simplifiée n'affecte ni le périmètre des zones humides inventoriées, ni celui des boisements, haies et tout autre élément de patrimoine naturel protégé par le PLU en vigueur.

La procédure de modification simplifiée n'entraîne pas la réduction du périmètre de la zone N. Elle n'a pas d'incidence sur la trame verte et bleue.

### 8.1.3.2 Les zones Natura 2000

Les 7 sites Natura 2000 du territoire du SCoT sont les suivants :

Code	Nom	Statut	Superficie (ha)	Superficie dans le SCoT (ha)
FR5300004	Rivière le Douron	ZSC	2904,45	465,3 (16%)
FR5300009	Côte de Granit Rose-Sept-Iles	ZSC	72140,36	563,4 (0,78%)
FR5300010	Trégor Goëlo	ZSC	91228	1211 (1,33%)
FR5300062	Étang du Moulin Neuf	ZSC	46	46 (100%)
FR5300008	Rivière Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay	ZSC	3204	2215,5 (69,15%)
FR5310011	Côte de Granit Rose-Sept-Iles	ZPS	69602	68,3 (0,001%)
FR5310070	Trégor Goëlo	ZPS	91438	1209,7 (1,32%)
FR5300013	Monts d'Arrée centre et est	ZSC	10872,4	0

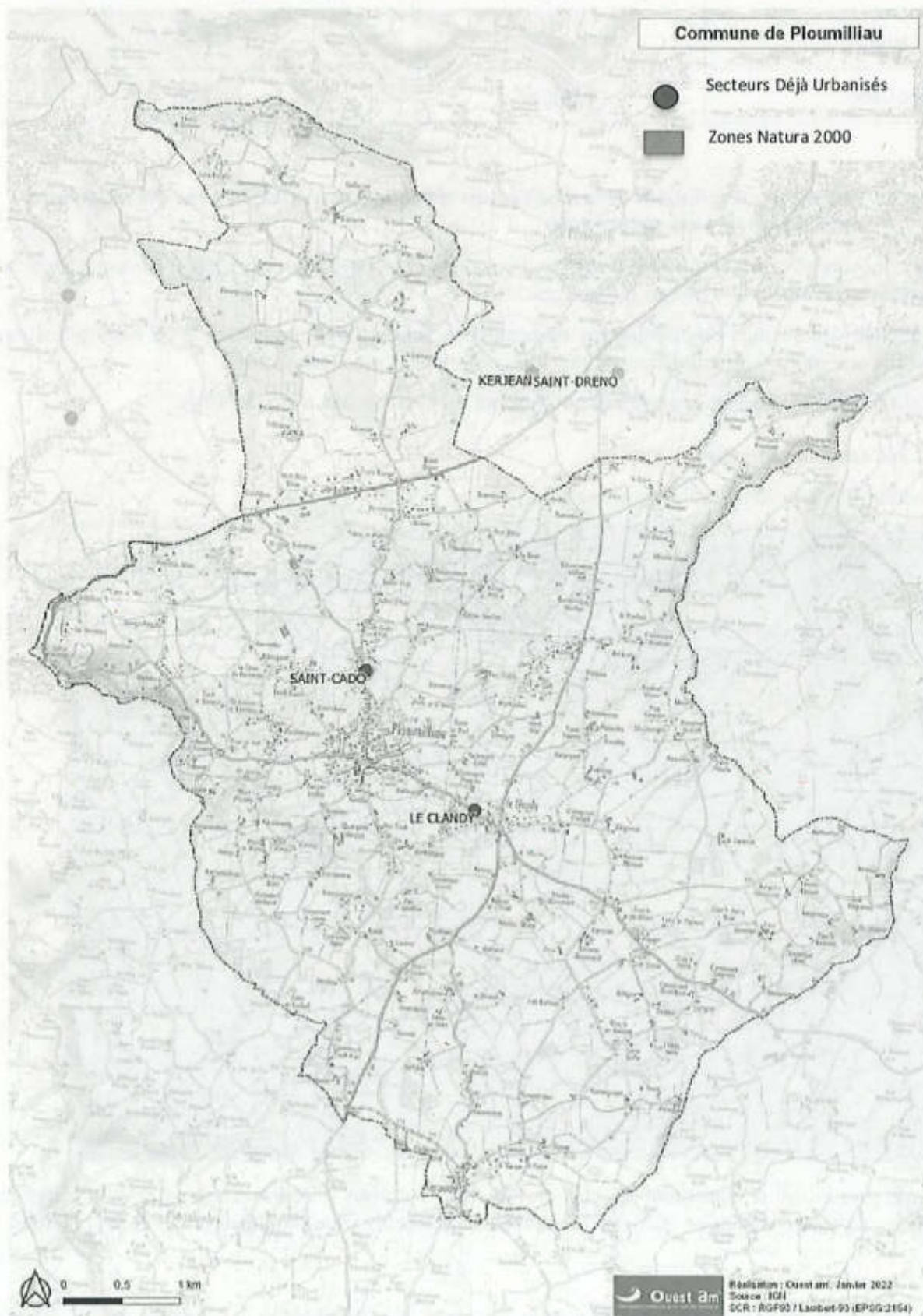
Source : SCoT – p. 76 de l'évaluation environnementale

*Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau*

Les sites Natura 2000 les plus proches de la commune de Ploumilliau est celui de la « **Rivière Léguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay** ».

La description des deux sites Natura 2000 figure au chapitre 12 - Annexes du présent document.

Figure 6 : Carte de synthèse des zones Natura 2000







## 8.1.4 L'EAU

### 8.1.4.1 L'assainissement collectif

Nom SDU	STEP de traitement des eaux usées du SDU	Capacité résiduelle de la STEP	Nombre de logements théoriques (capacité de densification)	Enjeux
SAINT CADO	Ploumilliau	982 EH	7	Absence d'enjeu spécifique
LE CLANDY	Ploumilliau	982 EH	54	Absence d'enjeu spécifique

Au regard des capacités résiduelles de la STEP concernée, aucune incidence n'est attendue des réseaux d'eaux usées sur le milieu.

### 8.1.4.2 L'eau pluviale

La possibilité d'accueillir de nouvelles constructions ou extensions est susceptible d'entraîner une imperméabilisation supplémentaire et d'augmenter le ruissellement des eaux pluviales. Le règlement prévoit des dispositions visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les limitations de l'emprise au sol visent également à limiter le ruissellement.

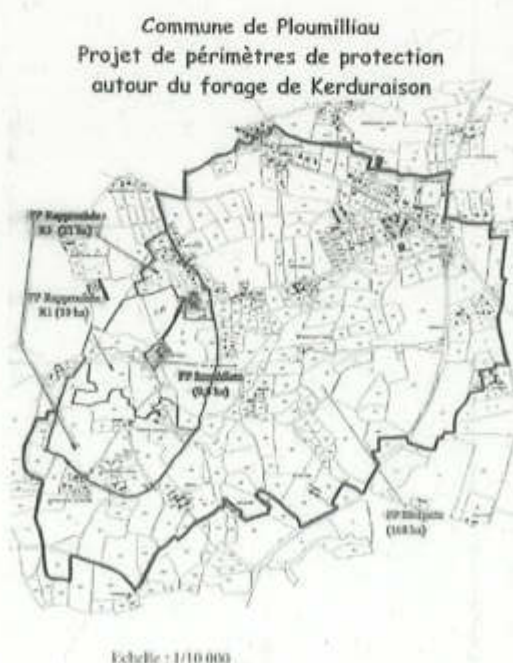
La proportion de capacité d'accueil en logements permise à travers les SDU reste cependant faible et permet de considérer que les incidences sur les eaux pluviales sont peu significatives.

### 8.1.4.3 L'eau potable

Lors de la révision du Schéma d'Alimentation en Eau Potable des Côtes d'Armor en mars 2015, un travail prospectif a été réalisé à l'horizon 2030 sur l'adéquation des ressources et les besoins estimés en eau potable sur l'ensemble du département. Les projections à l'horizon 2030 ne montrent pas de difficulté d'approvisionnement en situation moyenne. Avec des rendements déjà élevés (autour de 90 %), les actions prioritaires pour assurer l'approvisionnement en eau potable en période de sécheresse concernent essentiellement les économies d'eau et le recours à des ressources locales via notamment la réouverture d'anciens captages.

La commune est concernée par le périmètre de captage de Kerduraison dont la délimitation est ci-contre. Le périmètre éloigné concerne le Secteur Déjà Urbanisé du Clandy.

Les Secteurs Déjà Urbanisés sont reliés au réseau de distribution d'eau potable. La capacité d'accueil limitée en nombre d'habitants supplémentaires ne devrait pas entraîner de pression sur la ressource. Les évolutions envisagées étant





limitées à un périmètre déjà urbanisé, elles n'auront de plus aucune incidence sur la protection des captages d'eau potable.

### 8.1.5 LES RESSOURCES MINERALES

Les évolutions envisagées portent sur des Secteurs Déjà Urbanisés ne présentant pas de potentiel en termes de ressources minérales.

Sur le plan des ressources minérales, on peut considérer que les incidences des évolutions envisagées seront globalement insignifiantes.

### 8.1.6 CLIMAT, QUALITE DE L'AIR, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

Les émissions de Gaz à effet de serre (GES) sont évaluées à la baisse par le SCoT, y compris dans un scénario au fil de l'eau à l'horizon 2030 (méthode GES-SCoT) en raison notamment de l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements, de la réduction des besoins en déplacement...

S'agissant de Secteurs Déjà Urbanisés, la capacité d'accueil de nouvelles constructions ou extensions reste limitée. Les nouvelles constructions devront respecter les normes constructives destinées à économiser l'énergie et les ressources (RT 2020 par exemple).

Cette capacité d'accueil de nouvelles constructions dans les SDU favorisera certes le recours à la voiture particulière. Néanmoins, la proportion de nouvelles constructions concernées reste limitée et ne devrait pas avoir d'incidence significative sur la qualité de l'air.

Les nouvelles constructions ou extensions n'engendreront donc pas d'augmentation significative de la quantité de gaz à effet de serre produite.

Les évolutions n'entraînent globalement donc pas d'incidences significatives sur le climat et d'augmentation de la vulnérabilité au changement climatique du territoire.

### 8.1.7 LES NUISANCES SONORES

Les infrastructures de transport terrestre génératrices de nuisances sonores à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté sont les suivantes :

Infrastructure	Communes concernées
RN12	Plounérin, Plounévez-Moëdec
RD6	Louannec, Kermaria-Sulard, Coatréven, Minihi-Tréguier, Pommerit-Jaudy, La Roche-Derrien
RD11	Ploubezre, Lannion, Trégastel, Pleumeur-Bodou
RD65	Lannion, Trébeurden, Pleumeur-Bodou
RD767	Lannion, Pluzunet, Caouennec-Lanvezeac, Cavan, Prat
RD786	Plestin-les-Grèves, Tréduder, Saint-Michel-en-Grève, Trédrez-Locquemau, Ploumilliau, Ploulec'h, Lannion, Rospez, Trézerny, Lanmérin, Coatréven, Minihi-Tréguier, Plouguiel, Trédarzec, Pleudaniel, Lézardrieux
RD788	Lannion, Perros-Guirec, Trégastel

Les SDU ne sont concernés par aucune des principales sources de pollution sonores identifiées dans la commune.

### 8.1.8 LES SITES ET SOLS POLLUES

Les Secteurs Déjà Urbanisés correspondent à des formes d'urbanisation récentes à l'appui de hameaux traditionnels. Il n'existe pas de site d'activité vacant, susceptible de receler des sols ou sous-sol pollués.

Le règlement prévoit cependant que les activités existantes puissent changer de destination vers l'habitat. Le code de l'environnement prévoit que le site doit être exempt de toute pollution avant changement de destination.

Sur le plan des sites et sols pollués, les évolutions envisagées n'auront pas d'incidence significative dès lors que les dispositions relatives à la dépollution éventuelles sont respectées.

### 8.1.9 LES DECHETS

Les Secteurs Déjà Urbanisés bénéficient déjà du ramassage des ordures ménagères. Les déchets des nouvelles constructions ou extensions seront également traités par les processus existants.

Sur le plan des déchets, on peut considérer que les incidences des évolutions envisagées seront globalement insignifiantes.



### 8.1.10 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par les risques suivants :

Risques naturels								Risques technologiques		
Communes	Feu de forêt	Inondation	Inondation par submersion marine	Mouvement de terrain	Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)	Radon	Séisme	Rupture de barrage	Transport de marchandises dangereuses	Total général
Ploumilliau				X	X	X	X			4

Les SDU sont éloignés du littoral et ils ne sont donc pas concernés par les risques mouvement de terrain, phénomènes météorologiques.

Les techniques constructives permettent en particulier de réduire l'exposition au Radon et les conséquences d'un séisme.

Aucune incidence significative n'est attendue sur le plan des risques naturels et technologiques.

### 8.1.11 LA SANTE

Au regard de l'absence d'incidences significatives sur les composantes environnementales liées à la pollution et aux nuisances (eau, climat, énergie, gaz à effet de serre, qualité de l'air, déchets, nuisances sonores, risques naturels et technologiques), il est considéré que les évolutions envisagées seront globalement non significatives pour la santé.

Seule l'augmentation de population non significative exposée aux risques de nuisances sonores est considérée comme une incidence négative.

### 8.1.12 CONCLUSION

L'absence d'incidences sur la plupart des thématiques présentées précédemment s'inscrit dans une logique d'évitement concernant les principaux enjeux environnementaux.

## 8.2 LES THEMATIQUES A ENJEUX POTENTIELS ET MESURES PRISES POUR REDUIRE LEURS INCIDENCES

La nature des évolutions permises par la procédure de modification simplifiée : « Les constructions et installations autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics » est susceptible d'avoir des incidences sur les paysages et l'architecture des Secteurs Déjà Urbanisés concernés, sur les eaux pluviales et les risques de nuisances sonores (effets sur la santé).

### 8.2.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

Le règlement écrit du SDU vise à réduire ces incidences négatives potentielles

Le tableau suivant rappelle les enjeux potentiels :

Thématiques	Incidences négatives potentielles	Règles permettant la réduction des incidences négatives potentielles
<b>Paysages :</b> Volet urbain et architectural	<p>Le SDU de Saint Cado est situé dans le périmètre de 500m de la Chapelle de Saint Cado.</p> <p>Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible</p>	<p>Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain.</p> <p><b>Cf. articles 1 et 2 :</b> encadrement des destinations possibles au sein du secteur USdu en référence à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :</p> <p>[...]</p> <p><i>Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, 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.]</i> Et des emprises au sol des constructions nouvelles.</p> <p><b>Articles 6, 7, 9 et 10 :</b> règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.</p>
<b>Eau :</b> Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales	<p>La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales notamment en amont de Natura 2000</p>	<p><b>Article 4 :</b> obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions par infiltration à la parcelle...</p> <p><b>Article 9 et 14 :</b> coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation</p> <p>Ces dispositions encadrent l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales et sont destinées également à réduire les risques de débordement et d'inondation en aval.</p>
<b>Risques naturels et technologiques et santé</b>	<p>Accès sur routes départementales</p> <p>Proximité de voies bruyantes</p>	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>



## 8.2.2 CONCLUSION

Les dispositions prévues à la fois à travers le règlement graphique et le règlement écrit permettent de réduire les incidences des constructions nouvelles sur le paysage urbain, sur la qualité de l'eau. A ce stade on considère que les mesures de réduction ont un caractère suffisant. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

## 8.4 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**Aucune incidence significative sur Natura 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée.**

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau :

- Sur la thématique Paysage au volet urbain et architectural, les futures constructions ou extensions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti.
- Sur la thématique Eau, les prescriptions en termes de gestion des eaux usées et eaux pluviales visent à éviter tout risque de pollution des eaux.

**En conclusion, les incidences de la présente modification simplifiée sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) demeurent « non significatives ».**

## 9. RESUME NON TECHNIQUE

### 9.1 PREAMBULE : CONTEXTE GENERAL ET PROCEDURE

Le SCoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihi-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzac, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

Le SCoT identifie **les Secteurs Déjà Urbanisés** suivants dans la commune de Ploumilliau :

- Saint-Cado
- La Clandy

Par arrêté en date du 10 décembre 2021, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ainsi engagé la **modification simplifiée du PLU** afin de consacrer les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT dans le document d'urbanisme communal.

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil Communautaire en date du 28 juin 2022.

### 9.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

**Concernant l'évolution du règlement graphique :**

Un secteur **USdu** identifie le Secteur Déjà Urbanisé, au sein duquel est délimité le « **périmètre bâti existant** ». Le « **périmètre bâti existant** » se situe **nécessairement en dehors de l'Espace proche du rivage**.

Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** »

- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il sera possible de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage USdu seront uniquement permises les extensions des maisons existantes qui ont une façade commune avec le périmètre de l'enveloppe bâtie.

Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».
- Un tracé en tireté noir correspondant à la délimitation du secteur USdu



Cette délimitation conduit à réduire les zones UB et UE du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.

Les extraits de règlement graphique correspondants sont présentés au chapitre 4.1 ci-avant.

**Bilan des surfaces :** Les périmètres USdu représentent une surface totale de 20.1 ha.

**Concernant l'évolution du règlement écrit :**

Un règlement écrit va préciser la portée de ces deux périmètres au travers de la création d'un secteur USdu (cf. le règlement écrit).

### 9.3 SITUATION DES SDU VIS-A-VIS DES SITES NATURA 2000

La carte de synthèse des sites Natura 2000 présentée au chapitre 8.1.3.3 ci-avant permet de localiser les SDU et leur situation vis-à-vis de Natura 2000.

Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
Le Clandy	3 693 m	Non
Saint-Cado	3 658 m	Non

### 9.4 ANALYSE DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUSCEPTIBLES D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR LES SITES NATURA 2000

Dans la mesure où le site Natura 2000 dispose d'une protection satisfaisante, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes des SDU sur les habitats qui les caractérisent.

Les SDU se situent hors des périmètres de protection Natura 2000. La présence de voies structurantes constitue une rupture de connexions écologiques potentielles avec Natura 2000.

En l'absence de connexions écologiques potentielles, aucune menace n'est identifiée.

### 9.5 ENJEUX IDENTIFIES A L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La nature des évolutions permises par la procédure de modification simplifiée : « *Les constructions et installations autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics* » est susceptible d'avoir des incidences sur les paysages et l'architecture des Secteurs Déjà Urbanisés concernés, sur les eaux pluviales et les risques de nuisances sonores (effets sur la santé).

#### 9.5.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

Le règlement écrit du SDU vise à réduire ces incidences négatives potentielles

Le tableau suivant rappelle les enjeux potentiels :

## Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau

Thématiques	Incidences négatives potentielles	Règles permettant la réduction des incidences négatives potentielles
<b>Paysages : Volet urbain et architectural</b>	<p>Le SDU de Saint Cado est situé dans le périmètre de 500m de la Chapelle de Saint Cado.</p> <p>Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible</p>	<p>Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain.</p> <p><b>Cf. articles 1 et 2 :</b> encadrement des destinations possibles au sein du secteur USdu en référence à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :</p> <p>[...]</p> <p><i>Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, 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.]</i> Et des emprises au sol des constructions nouvelles.</p> <p><b>Articles 6, 7, 9 et 10 :</b> règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.</p>
<b>Eau : Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales</b>	<p>La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales notamment en amont de Natura 2000</p>	<p><b>Article 4 :</b> obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions par infiltration à la parcelle.</p> <p><b>Article 9 et 14 :</b> coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation</p> <p>Ces dispositions encadrent l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales et sont destinées également à réduire les risques de débordement et d'inondation en aval.</p>
<b>Risques naturels et technologiques et santé</b>	<p>Accès sur routes départementales</p> <p>Proximité de voies bruyantes</p>	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>

## 9.5.2 CONCLUSION

Les dispositions prévues à la fois à travers le règlement graphique et le règlement écrit permettent de réduire les incidences des constructions nouvelles sur le paysage urbain, sur la qualité de l'eau. A ce stade on



considère que les mesures de réduction ont un caractère suffisant. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

## 9.6 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Aucune incidence significative sur Natura 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau :

- Sur la thématique Paysage au volet urbain et architectural, les futures constructions ou extensions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti.
- Sur la thématique Eau, les prescriptions en termes de gestion des eaux usées et eaux pluviales visent à éviter tout risque de pollution des eaux.
- Sur la thématique Nuisances sonores :

En conclusion, les incidences de la présente modification simplifiée sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) demeurent « non significatives ».

## 10. INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi sont issus du rapport de présentation du SCoT (p. 187 à 202 du rapport de présentation). Seuls les indicateurs concernant les enjeux identifiés sont retenus :

INDICATEURS	MODALITES DE SUIVI	SOURCES	CRITERES D'EVALUATION	Evaluation à l'échelle du SDU
Évolution des systèmes d'assainissement (collectifs et non-collectifs)	Part d'unités de traitement d'assainissement (collectif ou non collectif) conformes aux réglementations en vigueur  Prise en compte des capacités et performances épuratoires du couple réseau/station dans les documents d'urbanisme locaux	SAGE PLU(i)	Le PLU(i) prend-il bien en compte les capacités épuratoires des équipements ?	Assainissement collectif
Suivi de la gestion des eaux pluviales	Nombre de communes qui disposent d'un SDAP ou d'un zonage pluvial	PLU(i)	Les dispositions du PLU(i) favorisent-elles bien une gestion des eaux pluviales conformes aux dispositions du SCoT ?	Raccordement au réseau des eaux pluviales publiques  Gestion par infiltration sur la parcelle
Production de logements par secteurs / communes et dans les pôles	La construction neuve dans les secteurs / communes conformément aux dispositions du DOO	Fichier Sitadel en date de prise en compte MOS	La production de logements (dans les secteurs / communes / pôles) respecte-elle les dispositions du DOO et concourt-elle à	Nombre de constructions neuves autorisées dans le SDU

## Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau

	Construction neuve dans les pôles comparée à la production totale		maintenir les équilibres démographiques ?	
Développement de l'habitat par densification	Part de la réalisation de logements par densification au sein des enveloppes urbaines de référence	MOS	Le développement de l'habitat respecte-t-il les prescriptions du DOO en matière de densification ?	Les constructions sont autorisées uniquement dans l'espace déjà urbanisé



# 11. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## Auteurs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale au titre du code de l'urbanisme a été pilotée par Chantal Barbeau, Géographe-urbaniste Ouest Am'.

## Démarche générale

L'évaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les « composantes environnementales » qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode. Ces composantes environnementales ont été recroisée avec les thématiques de l'évaluation environnementale du SCoT du Trégor.

L'évaluation environnementale est partagée en deux parties distinctes identifiant ainsi les thématiques sans incidences et les thématiques à enjeux au regard des évolutions envisagées.

## Analyse à l'échelle des périmètres des Secteurs Déjà Urbanisés

L'analyse du projet de modification simplifiée du PLU s'est essentiellement focalisée à l'échelle des Secteurs Déjà Urbanisés puisque les évolutions envisagées portent sur des périmètres délimités au sein des dits secteurs. A ce niveau, l'objectif est de déterminer les incidences au niveau de chacune des thématiques de l'évaluation environnementale.

L'analyse est formalisée en reprenant chacune des thématiques de l'évaluation environnementale du SCoT.

Cette analyse détaillée permet de confirmer, thématique par thématique, les enjeux possibles en lien avec les évolutions envisagées. Dans le principe, en cas d'incidences négatives et significatives, il s'agit de s'inscrire dans la logique « éviter – réduire – compenser ». Dans le cas présent, une attention particulière a été portée aux thématiques paysages et qualité de l'eau considérant des incidences négatives éventuelles. Les prescriptions mises en place dans la modification simplifiée ont permis de réduire de manière notable ces incidences négatives.

## Analyse vis-à-vis de la zone Natura 2000

Le projet de modification simplifiée du PLU a également été analysé en considérant les incidences qu'il pourrait générer sur Natura 2000.

Les évolutions envisagées au sein des Secteurs Déjà Urbanisés n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000 puisqu'elles affirment la maîtrise de la consommation d'espace avec des périmètres délimités assurant ainsi la préservation du patrimoine végétale.

A l'appui de ces éléments, l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU au titre de Natura 2000 peut être conclue à ce stade.

## Conclusion de l'évaluation environnementale

## Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ploumilliau

La conclusion de l'évaluation environnementale a été formulée à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées (à l'échelle des Secteurs Déjà Urbanisé, vis-à-vis de Natura 2000).

Elle a en particulier permis de croiser les différentes thématiques de l'évaluation environnementale, afin d'évaluer les éventuelles incidences cumulées.

Dans le cas de Ploumilliau, étant donné l'absence d'incidences notables négatives, l'évaluation a pu être conclue sans qu'il soit nécessaire d'apporter des compléments, ni de s'inscrire dans une démarche particulière d'évitement, de réduction ou de compensation. Elle a donc pu s'arrêter à ce stade.

### **Indicateurs de suivi**

Afin de permettre l'évaluation du projet de modification simplifiée du PLU à terme, les indicateurs de suivi ont été identifiés par le SCoT. Les indicateurs du SCoT adaptés à la procédure ont été retenus.



## 12. ANNEXES

### 12.1 ELEMENTS DE DESCRIPTION DES SITES NATURA 2000

#### 12.1.1 INCIDENCES SUR NATURA 2000

Le présent document vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Ploumilliau sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 « **Rivière Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay** » (FR5300008).

#### 12.1.2 DESCRIPTION, ENJEUX ET OBJECTIFS DU SITE NATURA 2000

##### ***le site : Rivière du Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay***

Ce site Natura 2000 correspond à 4 milieux distincts à savoir la Rivière Léguer, la Forêt de Beffou, la Forêt de Coat An Noz et la Forêt de Coat An Hay. Ces milieux abritent de nombreux habitats d'intérêt communautaire comme la végétation flottante de renoncules des rivières planitiaires, les hêtraies neutrophiles de l'Asperulo-Fagetum et les forêts alluviales résiduelles des domaines medioeuropéen et atlantique (habitat prioritaire). Parmi ces milieux d'intérêt, certains sont rares comme la chênaie sessiflore à Alisier torminal localement pénétrée de fourrés d'Arbousiers (espèce méditerranéenne-atlantique) en situation apparemment spontanée.

Ces habitats sont favorables à de nombreuses espèces notamment pour l'ichtyofaune (Saumon Atlantique) et les mammifères (Loutre d'Europe et chiroptères).

## Habitats et espèces d'intérêt communautaire

Le site : Rivière du Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay

Liste des habitats d'intérêt communautaire selon les données disponibles (Evaluation environnementale du SCOT).

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
1130 Estuaires		16,82 (2%)	B	B	B	B
1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse		55,23 (3%)	A	C	B	B
1150 Lagunes côtières	X	0,3 (0,01%)	D			
1170 Récifs		18,41 (1%)	B	B	B	B
1210 Végétation annuelle des laissés de mer		0,2 (0,01%)	D			
1220 Végétation vivace des rivages de gâteaux		0,6 (0,02%)	D			
1250 Falaises avec végétation des côtes atlantiques et balniques		1,4 (0,04%)	C	C	B	B
1310 Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et salées		0,2 (0%)	D			
1330 Prés-salés atlantiques (Glaucio-Puccinellietalia maritima)		2,8 (0,09%)	C	C	C	B
3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion		25,5 (0,8%)	A	C	A	A
4020 Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	X	2,54 (0,08%)	D			
4030 Landes sèches européennes		7,2 (0,22%)	C	C	C	C
6410 Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinia caerulea)		1,68 (0,05%)	C	C	C	C
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin		15,4 (0,48%)	D			
7110 Tourbières hautes actives	X	2,6 (0,08%)	D			
7140 Tourbières de transition et intermittentes		0,07 (0%)	D			
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		1,54 (0,05%)	B	C	B	A
9100 Tourbières boisées	X	33,8 (1,05%)	B	C	B	A
91E0 Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicetum albae)	X	28 (0,87%)	B	C	C	C
9120 Hétraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robur-petraeae ou Ilici-Fagenion)		540 (16,85%)	A	C	B	B
9130 Hétraies de l'Aspenulo-Fagetum		111,2 (3,47%)	A	C	B	B

Représentativité : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative » ; D = « Présence non significative ».

Superficie relative : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 %.

Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».

Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».

Liste des espèces d'intérêt communautaire selon les données disponibles (Evaluation environnementale du SCOT).

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation :

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolément	Évaluation globale
<i>Elona quimperiana</i>	I	P	B	B	C	B
<i>Euphydryas aurinia</i>	I	P	C	B	C	B
<i>Lucanus cervus</i>	I	P	D			
<i>Petromyzon marinus</i>	F	R	C	C	C	C
<i>Amphipetia planeri</i>	F	P	C	B	C	B
<i>Aloia aloia</i>	F	R	D			
<i>Aloia aloia</i>	F	C	D			
<i>Aloia fallax</i>	F	R	D			
<i>Aloia fallax</i>	F	C	D			
<i>Salmo salar</i>	F	R	C	B	C	B
<i>Cottus gobio</i>	F	P	C	B	C	B
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	M	P	C	B	C	B

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolément	Évaluation globale
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	M	P	C	C	C	C
<i>Barbastella barbastellus</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Myotis bechsteinii</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Myotis myotis</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Lutra lutra</i>	M	P	C	A	C	A
<i>Vandenbergia speciosa</i>	P	P	B	B	A	B
<i>Luronium natans</i>	P	P	D			

Groupe : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.

Type : p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).

Population : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % ; D = Non significative.

Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».

Isolément : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.

Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».





Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la  
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8  
du code de l'urbanisme

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Février 2023



**Lannion-Trégor**  
COMMUNAUTÉ  
Lannuon-Treger Kumuniezh



## 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 situé 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 coeur 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 comprise 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
- **1AUU** : 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 comprise 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 cœur 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	<p><b>Hauteur minimum autorisée : 1 m, hauteur totale maximum autorisée : 1,50 m.</b></p> <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	<p><b>Hauteur totale maximale autorisée : 1,50 m.</b></p> <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 PROPRIÉTÉ**

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'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 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 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 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'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 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 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.
- 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 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.

## **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 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 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 e 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 AGRICOLE**



## 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'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 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.

- 135/187



- 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 à 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.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 (admisses 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 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.
- 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 aérodromes 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 :**

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
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 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.
- 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 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.



## **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 paysage**

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 :**

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
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 (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 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 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 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 localifs 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.

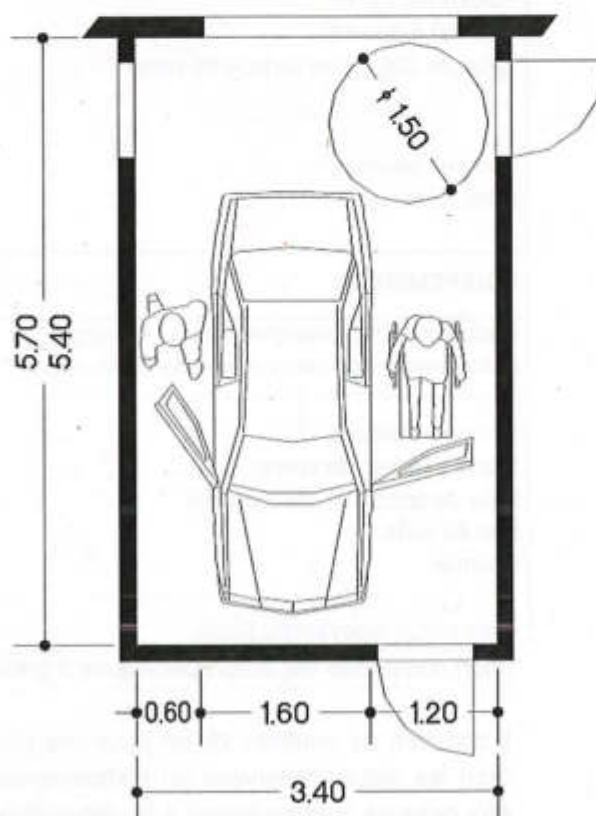
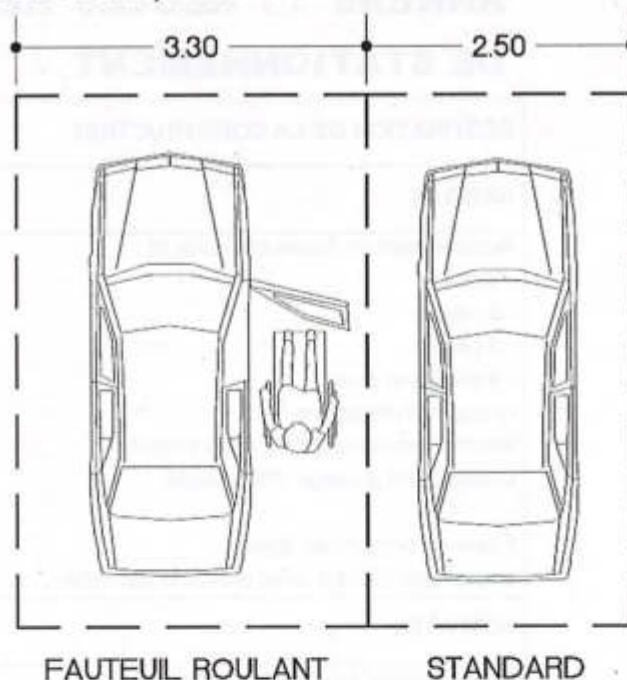
#### BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

#### 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

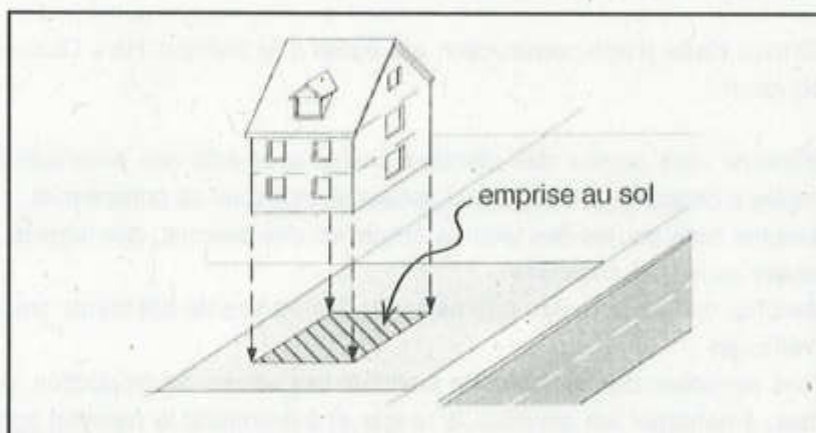
**Annexe** : construction accolée à la construction principale.

**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.



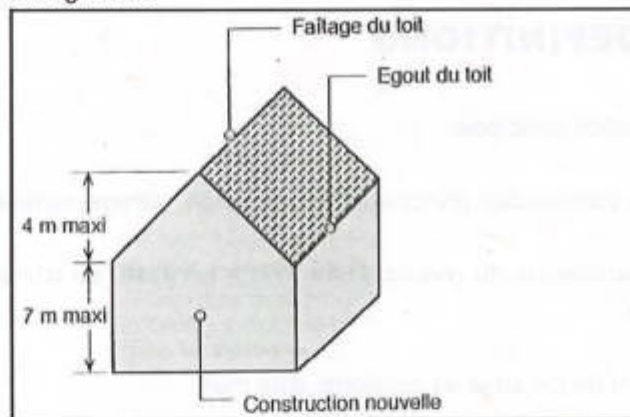
**Faîte** : sommet d'une construction

**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 :

- 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 ;
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- 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 ;
- 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.

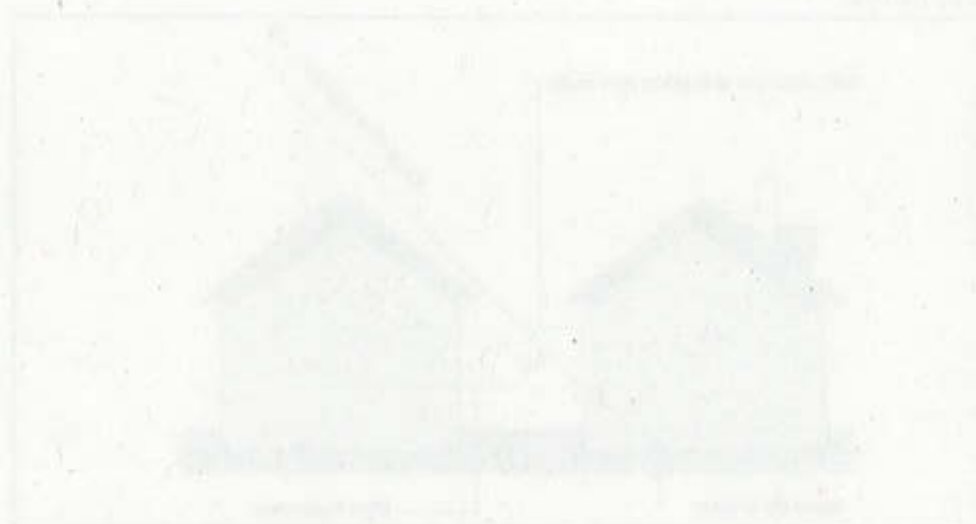
**Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**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.

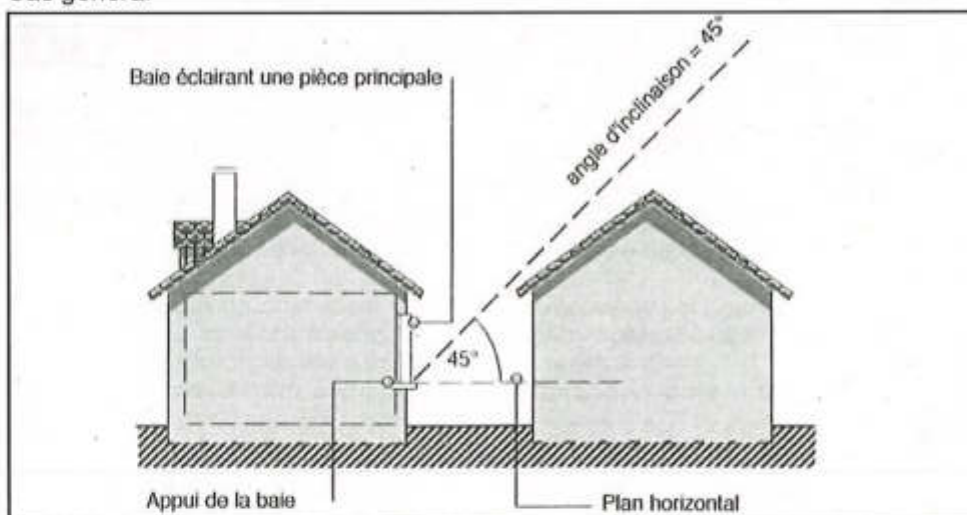
**Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...**



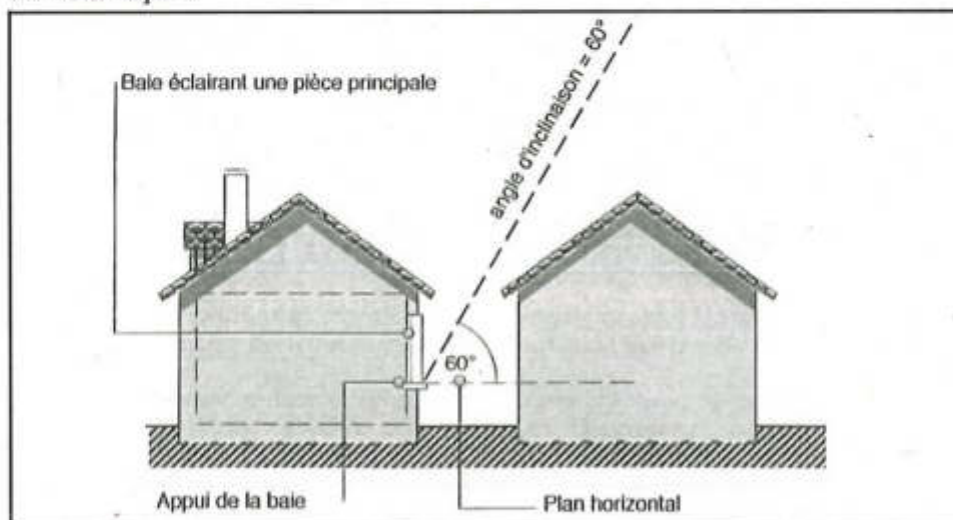


## ANNEXE 3 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)

### 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 :

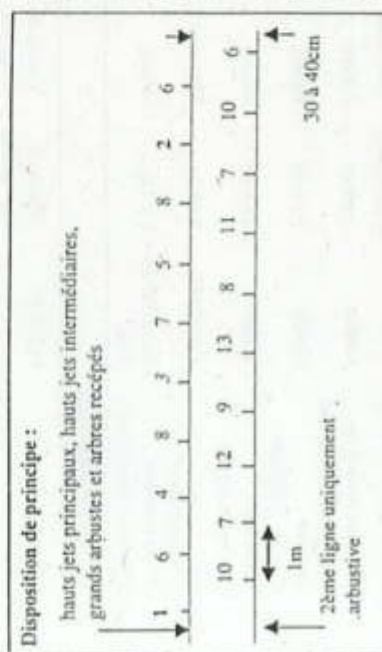
- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition limitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par 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 menés en taillis ou cépées

- 4- Châtaignier
- 5- Charme commun

#### Arbustes de petites tailles :

- 10- Genêts à balai
- 11- Fragon
- 12- Viorne lantana
- 13- Prunellier

#### Arbres de hauts jets intermédiaires :

- 3- Alisier terminal

#### Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

- 6- Sureau noir
- 7- Noisetier
- 8- Troène commun
- 9- Houx

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
Hêtre 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
Hêtre commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Aleisier <i>Prunus avium</i>	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Orme commun <i>Carpinus betulus</i>	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

## Arbustes de grande taille

espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Labépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Loiselier <i>Corylus avellana</i>	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Arceau noir <i>Sambucus nigra</i>	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Loix <i>Ilex aquifolium</i>	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Roëne commun <i>Ligustrum atro-virens</i>	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

## Arbustes de petite taille

espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ormeauiller mâle <i>Cornus mas</i>	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Busin d'Europe <i>Evonymus europaeus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Yunellier <i>Prunus spinosa</i>	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Orme lanata <i>Viburnum lantana</i>	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Orme obier <i>Viburnum opulus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide

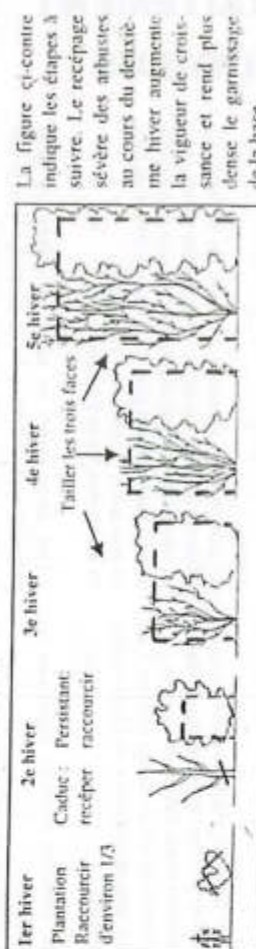
## Légende

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

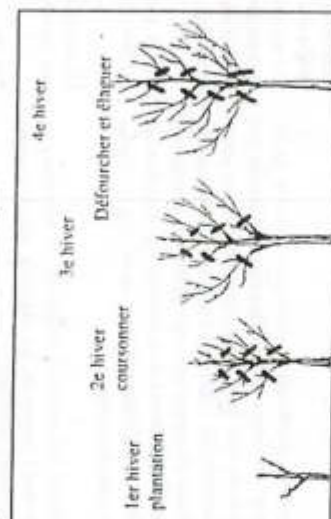
## Arbustes de petite taille à feuillage persistant

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>Sorbothamnus scoparius</i>	Persistant	1 à 2 m	Rapide

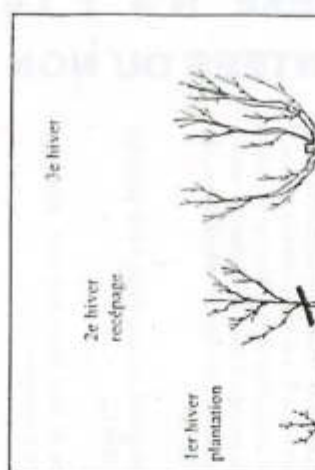
## Conduite d'une haie libre :



## Conduite d'un arbre en haut jet



## Formation d'une cèpe sur souche



Élaguer : tailler au ras du tronc 3 à 4 anciennes coursennes, 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 campestre</i>).</li> <li>- Framboisier (<i>Ribes ideaus</i>).</li> <li>- Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</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>Maerpilus 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)

### REGLES DEFINISSANT LA DESSERTE ET LA DEFENSE EXTERIEURES CONTRE L'INCENDIE POUR LES BATIMENTS D'HABITATIONS

#### 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 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.

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 m3/heure pour la défense de bâtiments de 1000 à 2000 m2 environ en fonction des risques.
- 180 m3/heure pour la défense de bâtiments de 1500 à 3000 m2 environ en fonction des risques.
- 240 m3/heure pour la défense de bâtiments de 2000 à 4000 m2 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.



Modification simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la  
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8  
du code de l'urbanisme

**EXTRAITS DU REGLEMENT  
GRAPHIQUE MODIFIE**

**Février 2023**



PLUMILLIAU  
LE CLANDY

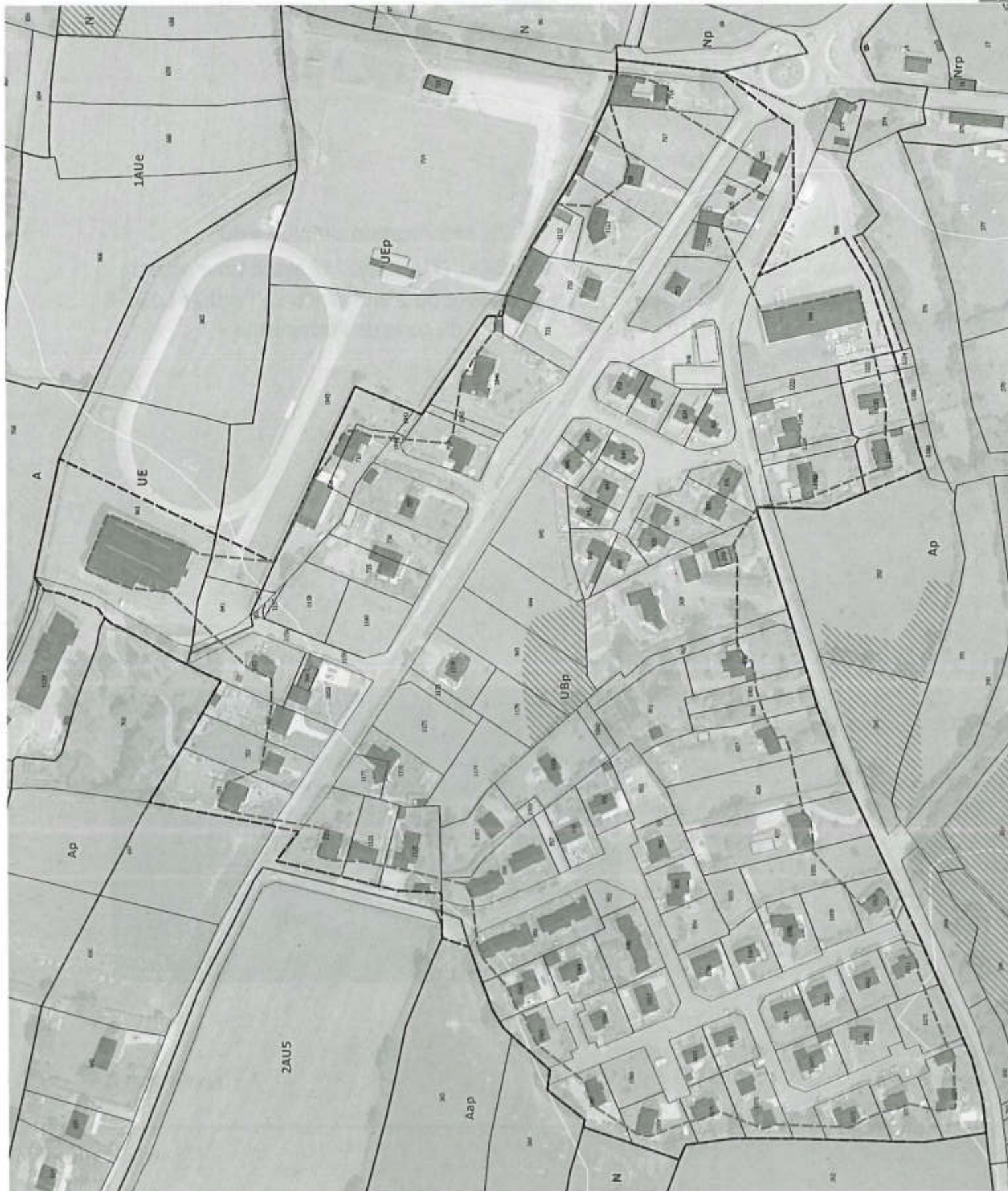
- Perimètre bâti existant
- Sous-secteur USdu
- Esp Rivage
- PLU communal en vigueur
- Zones humides
- Courbe de niveau

Envoyé en préfecture le 21/03/2023

Reçu en préfecture le 21/03/2023

Affiché le

ID : 022-200065928-20230314-CC\_2023\_0059-DE





POUMILLIAU  
SAINT-CADO

- Périmètre bâti existant
- Sous-secteur USdu
- Esp Rvage
- PLU communal en vigueur
- Zones humides
- Courbe de niveau

Envoyé en préfecture le 21/03/2023  
Reçu en préfecture le 21/03/2023  
Affiché le  
ID : 022-200065928-20230314-CC\_2023\_0059-DE

