

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PLEUBIAN

---

## REGLEMENT

### 3

*" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110 du Code de l'Urbanisme)*

---

---

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 01 juin 2001  
Débat préalable organisé au sein du CM le : 07 février 2003  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 25 mars 2005  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 31 mars 2006  
PLU modifié par délibération du Conseil Municipal le : 07 décembre 2006  
Modification simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Communautaire : le 2 Avril 2019

---

## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

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

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UB

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UC

CHAPITRE IV : Règlement applicable à la zone UD

CHAPITRE V : Règlement applicable à la zone UT

CHAPITRE VI : Règlement applicable à la zone UY

CHAPITRE VII : Règlement applicable à la zone UYm

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

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones AU

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

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 14 articles.

## ***Organisation du règlement de chaque zone***

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions 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 aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

## INTRODUCTION

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 auxquels il 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 du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 - les clôtures ;
- 2 - les démolitions ;
- 3 - les coupes et abattages d'arbres ;
- 4 - les défrichements ;
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux, industriels, agricoles, parcs de stationnement, ... ;
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle ;
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 - le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
- 9 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules, ... ;
- 11 - les carrières.

**COMMUNE DE PLEUBIAN**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLEUBIAN, ainsi qu'au Domaine Public Maritime.

## Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R. 111-2 à R. 111-25] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R. 443-6.1, R. 443-3 et R. 443-9 du Code de l'Urbanisme
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
  - \* l'édification des clôtures et les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration (Code de l'Urbanisme – Articles R. 441-1 et suivants, R. 442-1 et suivants).
  - \* les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - \* les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme).
  - \* les défrichements sont soumis à autorisation (Articles L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
  - \* les constructions soumises au permis de construire (Articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
  - \* les lotissements (Articles L. 315-1 et suivants, R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, Articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code Forestier).
  - \* les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
  - \* le stationnement isolée d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois (Article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme)
  - \* les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme).
  - \* les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

3. Sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques :

- les périmètres des zones d'aménagement différé,
- les périmètres de droit de préemption du conservatoire du littoral.

4. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " 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).
- l'article 1 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
  - . décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".
  - . article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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".

### Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 à R. 130-14 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L. 123-1 et L. 123-11 du Code de l'Urbanisme.

#### 1. Les zones urbaines

Elles correspondent aux zones :

**U**

1. à vocation dominante d'habitat

Ces zones comportent des secteurs :

- |   |            |
|---|------------|
| - de centre urbain traditionnel                                     | <b>UA</b>  |
| - d'habitat ancien groupé   | <b>UB</b>  |
| - d'habitat de type individuel, isolé ou groupé                     | <b>UC</b>  |
| - d'habitat diffus (hameau en zone rurale et littorale)             | <b>UD</b>  |
| 2. destinées aux équipements touristiques (campings)                | <b>UT</b>  |
| 3. destinées aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux | <b>UY</b>  |
| 4. destinées aux activités liées à la mer                           | <b>UYm</b> |

Aux zones urbaines U, UT et UY s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## **2. Les zones à urbaniser :**

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, la zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions à implanter sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à proximité immédiate ont une capacité suffisante. 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 les orientations d'aménagement et le règlement.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Ce sont les zones destinées à l'urbanisation future, dites

**AU**

Ces zones comportent des secteurs :

- à vocation de zone UB future
- à vocation de zone UC future
- à vocation de zone UY future

**AUb**  
**AUc**  
**AUy**

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## **3. Les zones agricoles :**

Ce sont :

- les zones de richesses naturelles (agricoles), dite

**A**

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## **4. Les zones naturelles et forestières**

Elles correspondent aux zones

**N**

qui comportent des secteurs :

- réservés aux installations légères du camping de Crec'h Costiou
- réservés aux bâtiments "exclus" des "espaces remarquables"
- réservés aux équipements de traitement des eaux usées
- réservés aux bâtiments non agricoles dans l'espace rural
- qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables) ainsi que le domaine public maritime, en dehors des zones portuaires et des zones de mouillages
- réservés aux espaces aménagés en bord de mer et aux mouillages
- réservés aux activités liées à la construction navale et marine
- réservés aux zones de protection archéologiques
- réservés aux installations légères liées au camping du Port la Chaîne

**NA**  
**NB**  
**NE**  
**NH**  
  
**NL**  
**NM**  
**NMp**  
**NN**  
**Nt**

Aux zones naturelles et forestières N s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.



**Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES – REGLES PARTICULIERES**

- "Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'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).
- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 13)
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations 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 suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

**COMMUNE DE PLEUBIAN**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

**ZONES U**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre urbain traditionnel de la commune de PLEUBIAN, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

## **Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales, dépôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement isolé de caravanes.
6. Le stationnement des habitations légères de loisirs.
7. Les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
8. L'ouverture de toute mine ou carrière.
9. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
10. Les discothèques et bars de nuit.
11. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules.
12. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7<sup>e</sup> alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation.

## **Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

### **B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :**

1. Les constructions à usage
  - d'habitation ;
  - d'hôtellerie ;
  - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...) ;
  - de commerce et d'artisanat ;
  - de bureaux et services ;
  - de parcs de stationnement ;
  - de garages individuels.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.

5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.
7. L'hivernage de caravanes, bateaux, sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

### **C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

### **Article UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense. Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur en cas de plan d'alignement) des voies ou places, publiques ou privées.

2. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement ;
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...) ;
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

## Article UA7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Dans ce cas, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

## Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

## Article UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes

2. la hauteur des constructions ne pourra pas excéder les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UA	7.00 m	7.00 m	13.00 m
Annexe			4 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

6. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## **Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

5. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue.
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille en acier peinte.
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UA12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article UA13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. Un coefficient d'espace vert est fixé à 0,20.

#### **Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.



## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UB** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond aux habitations groupées ou d'importants groupements de constructions anciennes dont le caractère et l'aspect doivent être sauvegardés ; elle peut recevoir, sous réserve qu'ils s'harmonisent avec le contexte bâti existant, des immeubles collectifs ou des habitations individuelles ainsi que les activités et les services qui leur sont annexés.

## **Article UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales, dépôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. Les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les discothèques.
9. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules.
10. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation.

## **Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

### **B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :**

1. Les constructions à usage
  - d'habitation ;
  - d'hôtellerie ;
  - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...) ;
  - de commerce et d'artisanat ;
  - de bureaux et services ;
  - de parcs de stationnement.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

7. L'hivernage de caravanes, bateaux, sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

### **C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

a. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

c. La construction n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes dans la zone (hangars agricoles).

### **Article UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :
  - à l'alignement des voies ou emprises publiques
  - ou en retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour tenir compte de l'unité architecturale et urbaine d'un secteur, les constructions pourront être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existantes
  - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...);
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

## Article UB7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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 la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

## Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

## Article UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## Article UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
<b>UB</b>	7.00 m	7.00 m	13.00 m
<b>Annexes</b>			4 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

6. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## **Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

5. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- .
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille en acier peinte.
- .
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UB12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article UB13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. Un coefficient d'espace vert est fixé à 0,20.

#### **Article UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

## **Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels, artisanaux.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales, dépôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. La création de campings, parc résidentiel de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les discothèques.
9. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules.
10. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation.

## **Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

### **B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :**

1. Les constructions à usage
  - d'habitation ;
  - d'hôtellerie ;
  - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...) ;
  - de commerce et d'artisanat ;
  - de bureaux et services ;
  - de parcs de stationnement.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.



6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

7. L'hivernage de caravanes, bateaux, sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

### **C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

a. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

c. La construction n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes dans la zone (hangars agricoles).

### **Article UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

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

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

**Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées :
  - à l'alignement des voies ou emprises publiques
  - ou en retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques
  
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour tenir compte de l'unité architecturale et urbaine d'un secteur, les constructions pourront être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existantes
  - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...);
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

**Article UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Dans le cas où la construction ne joindrait pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 1m90.

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâtiment existant.

**Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**Article UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablère*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
<b>UC</b>	6 m	6 m	9.00 m
<b>Annexes</b>			4 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

**\*\* : au faitage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)**

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faitage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

### **Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

5. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille en acier peinte.

.

- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UC12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, un minimum de deux places de stationnement sera exigé, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt d'état pour lesquelles une place de stationnement sera exigée.

#### **Article UC13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UD** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu. L'environnement naturel fort, qui caractérise ces zones, impose des prescriptions spécifiques : occupations des sols...

Elle représente le développement des hameaux en zone rurale ou littorale :

## Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels, artisanaux.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales, dépôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. La création de campings, parc résidentiel de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les discothèques.
9. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules.
10. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation.

## Article UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

### B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage
  - d'habitation ;
  - d'hôtellerie ;
  - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels...) ;
  - de commerce et d'artisanat ;
  - de bureaux et services ;
  - de parcs de stationnement.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les lotissements d'habitation.
4. Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

6. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

7. L'hivernage de caravanes, bateaux, sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

### **C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

a. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

c. La construction n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes dans la zone (hangars agricoles).

### **Article UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

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

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

## Article UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :
  - à l'alignement des voies ou emprises publiques
  - ou en retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

pour tenir compte de l'unité architecturale et urbaine d'un secteur, les constructions pourront être édifiées

en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existantes

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...);
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

## Article UD7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Dans le cas où la construction ne joindrait pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 1m90.

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâtiment existant.

## Article UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

## Article UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## Article UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
<b>UD Annexes</b>	6 m	6 m	9.00 m 4 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)



**\*\* : au faitage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)**

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faitage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## **Article UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

5. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille en acier peinte.
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article UD12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, un minimum de deux places de stationnement sera exigé, excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt d'état pour lesquelles une place de stationnement sera exigée.

**Article UD13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

**Article UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE V

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

#### CARACTERE DE LA ZONE UT

La zone **UT** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère touristique, en particulier les campings.

**Article UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UT2
2. Les lotissements d'habitat
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. L'ouverture de carrières.
5. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

**Article UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

**B - Sont admis en zone UT, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :**

1. Les constructions à usage de sports,  
de loisirs,  
d'accueil collectif des personnes,  
culturel,

ainsi que les constructions annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités.

2. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars, aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes.
3. Les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités.
5. Les parcs de jeux, d'attraction et les aires de stationnement
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol
7. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone
8. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

### **Article UT3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UT4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article UT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **Article UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...) ;
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages,...) ;
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

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

1. 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 la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).
3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

### Article UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

### Article UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 20 % de la surface de l'unité foncière.

### Article UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
<b>UT</b>	4.50 m	4.50 m	9.00 m
<b>Annexe</b>	3.00 m	3.50 m	5.50 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres.
4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

### Article UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

5. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

8. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

9. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article UT 12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**Article UT 13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

**Article UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.



## CHAPITRE VI

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

#### CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

## **Article UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UY2
2. Les lotissements à vocation d'habitat
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
6. L'ouverture de carrières.
7. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

## **Article UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

### **B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :**

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
4. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités.
6. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
8. Les discothèques.
9. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

### **C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité,

et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

### **Article UY3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UY4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **Article UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
2. L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...);
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

### **Article UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Dans le cas où la construction ne joindrait pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 1m90.

2. Lorsque la zone UY jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres.

3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

### **Article UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **Article UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **Article UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
<b>UY</b>	9.00	10.00m	14.00 m

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

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

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

### **Article UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

*Les clôtures devront être constituées d'un grillage qui devra être végétalisé ou doublé d'une haie vive convenablement entretenue, n'excédant pas 2m de hauteur.*

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

4. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

6. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UY12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article UY13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **Article UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## CHAPITRE VII

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYm

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UYm** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement artisanal, commercial et industriel liées à l'exploitation de la mer ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, et dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

**Article UYm1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UYm2.
2. Les activités de récupération et de casse de véhicules.
3. Les activités d'entreposage, de tri et de traitement des déchets.
4. Les lotissements d'habitat.
5. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
6. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
7. Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
8. L'ouverture de carrières.
9. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

**Article UYm2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE****A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

**B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant, et que les constructions soient liées à l'exploitation de la mer :**

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux..
2. Les constructions à usage de bureaux.
3. Les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées, autant que possible, aux bâtiments d'exploitation.
4. Les entrepôts commerciaux.
5. Les lotissements industriels, artisanaux et commerciaux.
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
7. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.
8. Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général, nécessaire au fonctionnement des établissements.

**C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**



1. les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

### **Article UYm3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UYm4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article UYm5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **Article UYm6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...);
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

### **Article UYm7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à la sablière avec un minimum de 5 m . ( $L = H/2 \geq 5$ )
- à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation ( $L = H/2 \geq 3$ )

2. la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- s'il y a lieu , conformément aux plans de masse d'aménagement .

3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

4. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

### **Article UYm 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **Article UYm9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **Article UYm10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 12m.

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

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

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## Article UYm11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2,00 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 2,00 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

4. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.  
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

6. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UYm12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article UYm13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
Un coefficient d'espace vert est fixé à 10% de la surface parcellaire au moins.

#### **Article UYm14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**COMMUNE DE PLEUBIAN**  
**REGLEMENT**

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

**(Zones de type AU)**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE AU

#### CARACTERE DE LA ZONE AU

##### A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

##### B.- Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

- **Le secteur 1AUb** correspond au développement de la zone UB
- **Le secteur 1AUc** correspond au développement de la zone UC
- **Le secteur 1AUy** correspond au développement de la zone UY

##### C.- Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- **Le secteur 2AUc** correspond au développement de la zone UC

#### Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### A - Sont interdites dans les zones de type 1AU

1. Dans les zones 1AUb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits dans la zone UB
2. Dans les zones 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits dans la zone UC
3. Dans les zones 1AUy, les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits dans la zone UY

##### B - Est interdit dans les zones de type 2AU :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article AU2-C.

#### Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

## B - Dispositions applicables à la zone 1AU

### 1. Dispositions générales :

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la 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 les orientations d'aménagement et le règlement.

### 2. Admissions en zone 1AU :

Seront admis en zone 1AU 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
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L. 110 et L. 121-10 du Code de l'Urbanisme) :
- qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone).

1. Dans les secteurs 1AUb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UB.
2. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UC.
3. Dans les secteurs 1AUy, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UY.

## C - Dispositions applicables à la zone 2AU

Seront admis :

1. la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif,
2. la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
3. les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise sol) des constructions existantes.

### Article UA3 – ACCES ET VOIRIE

#### **Zone 1AUb de Poul Ar C'houlmet**

La rue provenant de la place de la liberté constitue l'accès principal à la zone. Une voirie interne permettra de desservir l'ensemble des constructions. Une cheminement piéton en direction du centre permettra une liaison douce vers les équipements.

#### **Zone 1AUc de Poul Ar C'houlmet**

Les voiries encadrant la zone à l'Ouest et au Sud pourront être les accès de la zone.

#### **Zone 1AUc de Poulpout**

La rue de Poulpout à l'Est constitue le point d'ancrage de la future voie de desserte des différentes constructions. Un accès à l'Est pourra permettre l'instauration d'un cheminement piétonnier.

#### **Zone 1AUc rue du Sillon de Talbert**

L'accès à la zone pourra se faire à partir de la rue du sillon de Talbert. Une aire de retournement terminera la voirie interne. Une aire de stationnement est à prévoir dans le projet. La zone présentera 15 lots maximum.

#### **Zone 1AUc rue de Pors Rand**

L'accès à la zone s'effectuera à partir de la rue de Créac'h Maout. Une voirie interne permettra la desserte des lots au minimum au nombre de 5.

#### **Zone 1AUc rue de Creac'h Costiou Ouest**

La rue de Prat Ar Quere constituera l'entrée-sortie de la zone. Le chemin du Menhir constituera une deuxième possibilité d'accès. Une voirie interne desservira les lots, au nombre de 12 maximum.

*Zone 1AUc de Crec'h Costiou Est*

La voirie Nord, voie de Poulprapric constitue l'entrée-sortie de la zone. Le chemin du Menhir constituera une deuxième possibilité d'accès. Le cheminement piétonnier entre les zones de Crec'h Costiou Ouest et Est sera conservé.

**Zone 1AUc rue de Port Béni**

l'accès à la zone s'effectuera à partir de deux axe de circulation, la rue de port béni et la rue menant à Prat Lestic. La voirie interne pourra assurer la liaison entre ces deux axes. Une quinzaine de lots maximum est envisagée sur la zone.

**Zone 1AUc de Goas Ar Mest**

La rue de ribiscia constituera la pénétrante principale de la zone 1AUc. 10 lots maximum sont à prévoir sur la zone. La desserte interne pourra émerger sur la voie communale n°17, ce qui constituera une entrée secondaire.

**Zone 1AUc de Pont An Houérou**

La rue de Port Béni constitue un accès à la zone. Une desserte interne à la zone permettra l'accès aux futurs lots pour rejoindre éventuellement la voirie plus à l'Est.

**Zone 1AUy du Launay**

Zone à vocation artisanal, la zone 1AUy sera desservie par une voirie interne qui assurera la liaison entre la rue de Bois Gélin et la rue de Pleumeur.

**Articles AU4 à AU14**

**1. zones de type 1AU :**

- 1. Les dispositions prévues pour la zone UB  
sont applicables aux zones ..... 1AUb
- 2. Les dispositions prévues pour la zone UC  
sont applicables aux zones ..... 1AUc
- 3. Les dispositions prévues pour la zone UY  
sont applicables aux zones ..... 1AUy

**2. zones de type 2AU :**

- 1. Les dispositions prévues pour la zone UC  
sont applicables aux zones ..... 2AUc



# **COMMUNE DE PLEUBIAN**

## **REGLEMENT**

### **TITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**(Zones de type A)**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

#### CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones de type **A** sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**A - Sont interdits en zones A :** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations 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 suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

1. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
2. Le camping caravaning et le stationnement isolé des caravanes.
3. Les lotissements et construction de toute nature, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types de constructions autorisés dans la zone.
4. les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
5. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

## Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

### B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, notamment :
  - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales
  - les logements de fonction indispensables au fonctionnement des exploitations. Ils devront être implantés à proximité du siège d'exploitation
  - les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de SHOB sans créer de logement supplémentaire.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que l'activité agricole n'existe plus sur le site.
4. Les activités annexes complémentaires à l'activité agricole (gîtes ruraux, camping à la ferme...) sous réserve des équipements nécessaires et d'une parfaite intégration dans le site.
5. les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

### **Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

### **Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **Article A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

#### 1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
  - 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie

- 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie
- 15 mètres pour les chemins de 3<sup>ème</sup> catégorie.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...);
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...);
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

#### **Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

#### **Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

#### **Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>sommet acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
<b>A</b>	4.50 m	4.50 m	9.00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et sous réserve d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

6. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## **Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

4. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

6. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article A12 – OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Article A13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

#### **Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

# **COMMUNE DE PLEUBIAN**

## **REGLEMENT**

### **TITRE V**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**(Zones de type N)**



## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE N

#### CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES :

Il s'agit 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.

La zone **N** comporte :

- la zone **NA**, à crec'h Costiou, elle permet des aménagements légers (aire de jeux...) ou des équipements publics (sanitaire...) en lien avec le camping existant en dehors de la bande des 100m
- la zone **NB**, correspondant aux parties des propriétés exclues des zones NL
- la zone **NE**, réservée à l'implantation d'équipements liés au traitement des eaux usée
- la zone **NH**, correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural
- la zone **NL** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme ("espaces remarquables")
- la zone **NM**, zone naturelle maritime qui regroupe les mouillages sur le Domaine Public Maritime
- la zone **NMp** réservée à l'implantation d'activités liées à la construction navale et marine
- la zone **NN**, qui préserve les sites archéologiques recensés sur le territoire communal
- la zone **Nt**, liée à l'activité du camping de Port la Chainé.

## Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**A - Sont interdits en zones N, NA, NB, NL, NM et NMp :** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations 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 suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

**B - Sont interdits en zones N, NA, NB, NE, NH, NL, NM, NMp et NN les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :**

1. Les lotissements de toute nature.
2. L'ouverture et l'extension de carrières .
3. Les exhaussements ou affouillements du sol (notamment dans les zones humides ) autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
4. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
5. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

**C - Sont interdites en zone NA, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - C.**

**D - Sont interdites en zone NB, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - D.**

**E - Sont interdites en zone NE, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - E.**

**F - Sont interdites en zone NH, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - F.**

**G - Sont interdites en zone NL, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - G.**

**H - Sont interdites en zone NM, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - H.**

**I - Sont interdites en zone NMp, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - I.**

**J - Sont interdites en zone NN, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - J.**

**K - Sont interdites en zone Nt, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - K.**

## Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier.

**B - Sont admis en zone N, NA, NB, NE, NH, NMP et Nt**

1. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
3. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre sous condition qu'il s'effectue à l'identique.
4. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau, en dehors des zones humides.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions en dehors des zones humides.
6. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone, en dehors des zones humides.
7. Les chemins piétonniers.

**C - Sont autorisés dans la zone NA :**

En dehors de la bande des 100 m

1. Les aménagements légers de loisirs (aire de jeux...) et équipements publics (sanitaires...).

Au sein de la bande des 100 m

1. la restauration des installations et équipements existants.

**D - Sont autorisés dans la zone NB :**

1. 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.
2. A l'extérieur de la bande des 100 m une extension des habitations existantes dans les conditions suivantes :
  - réalisation en continuité du bâti,
  - superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.B ou de S.H.O.N, par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.

**E - Sont autorisés dans la zone NE :**

Les aménagements, équipements et installations nécessaires au traitement et au stockage des eaux usées.

**F - Sont autorisés dans la zone NH :**

1. La restauration sans changement de destination des habitations existantes, ainsi que l'extension limitée des habitations existantes sans création de logement supplémentaires
2. La restauration, l'aménagements et l'extension limitée des constructions existantes.
3. Le changement de destination de bâtiments non en ruine dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et qu'il se situe au delà des distances réglementaires.
4. Les dépendances de faibles importance nécessaires au propriété bâtie sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et de situer à proximité immédiate de la construction principale .

**G - Sont autorisés dans la zone NL :**

1. 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 le cas prévu 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 ; à 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 m<sup>2</sup> 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,
- 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 1983 ou localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'Urbanisme.

Les aménagements mentionnés aux points a, b et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### **H - Sont autorisés dans la zone NM :**

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation appropriée :

1. Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).

2. Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83.228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.

3. Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991) ainsi que les mouillages individuels autorisés.

4. Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

#### **I - Sont autorisés dans la zone NMP sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation appropriée :**

1. Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).

2. Les installations légères nécessaires à la construction navale et marine.

**J - Sont autorisés dans la zone NN :**

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
2. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.

**K - Sont autorisés dans la zone Nt :**

1. Les aménagements, équipements et installations liés à l'activité du camping,
2. Les aire de stationnement de véhicules .

**Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

**Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

**2. Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

**3. Assainissement des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

**4. Réseaux divers :**

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

**Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**Article N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie
- 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie
- 15 mètres pour les chemins de 3<sup>ème</sup> catégorie.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...)
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...)
- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

### Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, gaz...).

3. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

### Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

### Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

### Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder :

zone	sablère*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
<b>N</b>	4.50 m	4.50 m	9.00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et sous réserve d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

6. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

### **Article N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une haie vive convenablement entretenue
- de plus de 1,50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut ou un mur de moellons apparents de 1 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- de plus de 1.50 m lorsqu'il s'agit d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre mode de clôture sur rues et à l'intérieur des marges de recul est interdit en particulier l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...).

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

4. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

6. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Article N12 – OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Article N13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

#### **Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.