

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le **Mardi 11 juillet 2023**

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE



# Commune de **GRAND-CHAMP**

## Plan Local d'Urbanisme

# Règlement

Plan local d'urbanisme approuvé le 12 janvier 2006

Modification n°1 approuvée le 5 juillet 2012

Modification n°2 approuvée le 23 septembre 2015

Modification n°3 approuvée le 10 novembre 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 1er février 2022

Mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général n°1 approuvée le 9 juin 2023

Mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général n°2 approuvée le 6 juillet 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 6 juillet 2023,

**Le Maire,**  
**Yves BLEUNVEN**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA.....	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB.....	16
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UEQ.....	24
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI .....	29
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL .....	34
CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Unv.....	38
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>40</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUBA .....	42
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUBB .....	44
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa et 1AUbc.....	46
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUC .....	52
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUI.....	57
CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICATION AUX ZONES 1AUeq.....	63
CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU .....	67
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>68</b>
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	69
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>78</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	79
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NK .....	85
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH .....	89
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NR.....	96
<b>ANNEXES .....</b>	<b>101</b>

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GRAND CHAMP

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 111-21.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Les zones urbaines dites « zones U »**

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

### **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

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

### **Les zones agricoles dites « zones A »**

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

### **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### **Toiture**

Pour être considérée comme une toiture à pente, la pente doit être de 15 % minimum.

### **Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)**

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux  
PLU de Grand-Champ

roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

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

### **Dépendance**

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise. ..).

### **Annexe**

Construction accolée à la construction principale.

## **ARTICLE 6 - DENSITE**

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### **Coefficient d'occupation des sols**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

### **Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)**

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

## **ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)**

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (1) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

- *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §: « 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 ».
- 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 de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques",

## ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

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



Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La zone UA correspond à des zones de constructions groupées à forte densité correspondant **aux parties agglomérées anciennes du centre bourg**. Les constructions y sont généralement implantées à l'alignement des voies principales et en ordre continu, donnant au cœur du bourg une homogénéité dans la forme urbaine et l'architecture.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère architectural des constructions existantes. La construction de logements est prévue et encouragée dans les espaces libres entre les constructions existantes.

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 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,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a de l'article 7 du titre I,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b de l'article 7 du titre I,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c de l'article 7 du titre I.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« garage mort »).
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- l'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.

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

La modification mineure d'activités à nuisances ou des constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés aient pour effet de réduire le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

L'implantation d'une dépendance de 20m<sup>2</sup> maximum par unité foncière peut être autorisée sous réserve :

- que la hauteur ne soit pas supérieure à 3,00 mètres au faîtage et à 2,50 m à l'acrotère,
- qu'elle(s) soi(en)t située(s) à l'extérieur d'une bande de 5 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.

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

### **Voirie**

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **Accès**

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

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

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

### **Alimentation en eau**

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

### **Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, soient scellés en façade de la manière la moins apparente possible.

### **Assainissement**

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il sera prévu un dispositif d'infiltration doublé ou non d'un dispositif de collecte. La capacité d'infiltration ou de collecte sera adaptée aux volumes d'eaux pluviales à récupérer.

Tout rejet au fossé fera l'objet d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée.

Une construction en retrait doit s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement et à un maximum de 5 mètres.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante,
- devant les entrées de garages dont l'implantation doit se faire à 5 mètres de l'alignement,
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière,
- pour respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour respecter la continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou sur un terrain contigu, l'implantation et l'extension des constructions pouvant être dans le même alignement que les constructions existantes
- dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre (surface hors œuvre nette et volume)

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

### **Par rapport aux limites séparatives**

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

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté.
- Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la façade latérale doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- d'assurer le libre écoulement des eaux

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

## ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Un coefficient d'emprise au sol de 100 % est autorisé dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

Au-delà de cette bande, le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

## ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage ou au point le plus haut (sauf cheminées),
- à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT TOITURE	DE	FAITAGE POINT LE HAUT	ou PLUS	ACROTERE
Ua	7		10		7

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments publics répondant à une mission d'intérêt général et aux équipements collectifs.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant caractérisé notamment par l'emploi de pierres apparentes ou de matériaux enduits pour les murs. Elles devront également respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg.
- Les couleurs des enduits de façades devront être en harmonie avec les couleurs traditionnelles de la région. Les couleurs vives sont proscrites.
- On peut également autoriser les constructions en bois ou avec un revêtement en bois, si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Le rythme du bâtiment doit respecter d'une part le rythme moyen de façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.
- Les panneaux solaires et / ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

### **Clôtures**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification, elles devront respecter les règles suivantes :
  - Sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, les clôtures devront être constituées soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres de pays n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur moyenne, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), soit d'un grillage, soit d'un autre type de clôture ajouré (doublé ou non d'une haie).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres. Elles ne pourront être constituées que d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) doublées ou non d'une haie végétale ou de claustrat, d'un mur enduit ou recouvert de pierres de pays.
- Les soubassements rigides sont autorisés mais ne devront pas excéder 0,40 mètre.
- Les plaques de béton, brandes, lisses, canisses, bâches et imitations de haies en plastique sont interdites.
- Les ouvertures ne devront pas se faire vers le domaine public.

## **ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique seront traitées de manière paysagère. Par ailleurs, les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et en tenant compte de la topographie des lieux et de la bonne utilisation du sol.

Des écrans doivent être réalisés autour des aires de collecte des containers collectifs, des aires de stockage et des installations techniques. Les aires de collecte des containers individuels ne sont pas concernées par cette règle.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont proscrites. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.



## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué.

**La zone Ub correspond aux extensions du bourg**, où se côtoient en densité moyenne et en ordre discontinu habitat et équipements publics.

La zone comprend notamment des constructions plus récentes que dans les parties anciennes du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes. Le présent règlement doit permettre une urbanisation cohérente des zones non urbanisées, dans la continuité des constructions existantes. Elle comprend la partie périphérique du centre-bourg.

Elle comprend les secteurs :

- Uba correspondant à la périphérie immédiate du centre bourg.
- Ubb correspondant aux extensions d'urbanisation plus récente en limite avec les zones naturelles ou agricoles.

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a de l'article 7 du titre I,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b de l'article 7 du titre I,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c de l'article 7 du titre I.

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

La modification mineure d'activités à nuisances ou des constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés aient pour effet de réduire le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Dans les secteurs Uba :

L'implantation d'une dépendance de 20m<sup>2</sup> maximum par unité foncière peut être autorisée sous réserve :

- que la hauteur ne soit pas supérieure à 3,00 mètres au faîtage et à 2,50 m à l'acrotère,
- qu'elle(s) soi(en)t située(s) à l'extérieur d'une bande de 5,00 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.

Dans les secteurs Ubb :

L'implantation d'une dépendance de 30m<sup>2</sup> maximum ou de deux dépendances de 20m<sup>2</sup> maximum chacune par unité foncière peut être autorisée sous réserve :

- que la hauteur ne soit pas supérieure à 3,00 mètres au faîtage et à 2,50 m à l'acrotère,
- qu'elle(s) soi(en)t située(s) à l'extérieur d'une bande de 5,00 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.

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

### **Voirie**

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Accès**

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

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

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques
- les chemins d'exploitations

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

### **Alimentation en eau**

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

### **Électricité et téléphone**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

- Eaux usées

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

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

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

- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il sera prévu un dispositif d'infiltration doublé ou non d'un dispositif de collecte. La capacité d'infiltration ou de collecte sera adaptée aux volumes d'eaux pluviales à récupérer.

Tout rejet au fossé fera l'objet d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voirie.

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

## **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

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

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

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

### **Par rapport aux fonds de parcelle**

Les façades doivent être éloignées d'une distance d'au moins 2 mètres.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **En tous secteurs :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

(En cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé).

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Les dispositions de l'article Ub9 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics répondant à une mission d'intérêt général et aux équipements collectifs.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage ou au point le plus haut (sauf cheminées),
- à l'acrotère.

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT TOITURE	DE	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
En tous secteurs	7		10	7

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un des côtés.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments publics répondant à une mission d'intérêt général et aux équipements collectifs.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant caractérisé notamment par l'emploi de pierres apparentes ou de matériaux enduits pour les murs. Elles devront également respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg.
- Les couleurs des enduits de façades devront être en harmonie avec les couleurs traditionnelles de la région. Les couleurs vives sont proscrites.
- On peut également autoriser les constructions en bois ou avec un revêtement en bois, si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Le rythme du bâtiment doit respecter d'une part le rythme moyen de façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

- Les panneaux solaires et / ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

### **Clôtures**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification, elles devront respecter les règles suivantes :
  - o Sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, les clôtures devront être constituées soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres de pays n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur moyenne, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), soit d'un grillage, soit d'un autre type de clôture ajouré (doublé ou non d'une haie).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres. Elles ne pourront être constituées que d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) doublées ou non d'une haie végétale ou de claustrat, d'un mur enduit ou recouvert de pierres de pays.
- Les soubassements rigides sont autorisés mais ne devront pas excéder 0,40 mètre.
- Les plaques de béton, brandes, lisses, canisses, bâches et imitations de haies en plastique sont interdites.
- L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété

## **ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

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

- 5 % (cinq pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

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

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

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique seront traitées de manière paysagère. Par ailleurs, les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et en tenant compte de la topographie des lieux et de la bonne utilisation du sol.

Des écrans doivent être réalisés autour des aires de collecte des containers collectifs, des aires de stockage et des installations techniques. Les aires de collecte des containers individuels ne sont pas concernées par cette règle.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont proscrites. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

## **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.



## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ueq**

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

La zone Ueq correspond à des secteurs pouvant recevoir, sous certaines conditions, des équipements publics.

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

### **ARTICLE Ueq 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction excepté celles visées à l'article Ueq2
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

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

### **Voirie**

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Accès**

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

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

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques
- les chemins d'exploitations

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

### **Alimentation en eau**

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

### **Électricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf contraintes particulières.

### **Assainissement**

- Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, et si la nature des rejets le permet, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à

recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Eaux pluviales

Le terrain doit être aménagé afin de limiter au maximum les débits évacués de la propriété. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet.

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

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

## **ARTICLE Ueq 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Ueq 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques,
- soit à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives.

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

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE Ueq 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ueq 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage ou au point le plus haut (sauf cheminées),
- à l'acrotère

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT TOITURE	DE	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
Ueq	9		12	9

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

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

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification, elles devront respecter les règles suivantes :

- Sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, les clôtures devront être constituées soit d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres de pays n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur moyenne, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), soit d'un grillage, soit d'un autre type de clôture ajouré (doublé ou non d'une haie).

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres. Elles ne pourront être constituées que d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage) doublé ou non d'une haie végétale, ou de claustrat, d'un mur enduit ou recouvert de pierres de pays.

Les soubassements rigides sont autorisés mais ne devront pas excéder 0,40 mètre.

Les plaques de béton, brandes, lisses, canisses, bâches et imitations de haies en plastique sont interdites.

## **ARTICLE Ueq 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

## **ARTICLE Ueq 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les aires de stationnement seront traitées de manière paysagère. Par ailleurs, les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et en tenant compte de la topographie des lieux et de la bonne utilisation du sol.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont proscrites. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

## **ARTICLE Ueq 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

La zone Ui est destinée aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.(sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

### ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

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

- le local de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

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

### **Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : répondant aux caractéristiques définis au point I ci-dessus.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

### **Alimentation en eau**

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

### **Électricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf contraintes particulières.

### **Assainissement**

- Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement ou à une station d'épuration privative implantée dans la zone UI.

En cas de rejet dans un réseau public, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, et si la nature des rejets le permet, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Eaux pluviales

Le terrain doit être aménagé afin de limiter au maximum les débits évacués de la propriété. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il sera prévu un dispositif d'infiltration doublé ou non d'un dispositif de collecte. La capacité d'infiltration ou de collecte sera adaptée aux volumes d'eaux pluviales à récupérer.

Tout rejet au fossé fera l'objet d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le long des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques :

- les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- Les autres constructions devront être implantées à au moins 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

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

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 15 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 25 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

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



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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

## **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

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

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

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

## **ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles (utilitaires et ceux du personnel) et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il en est de même du chargement et du déchargement des véhicules utilitaires.

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

## **ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

## **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL**

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

La zone UL est une zone urbaine équipée, ou en voie d'équipement, destinée à accueillir des activités ayant un rapport direct avec le tourisme, le sport et les loisirs.

Elle ne peut recevoir que des installations compatibles avec les activités sportives, de loisirs, de plein air, ainsi que des installations liées aux activités culturelles ou éducatives.

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.(sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2 sont interdites.

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

Sont admises :

#### **Sans condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs et des activités culturelles ou éducatives.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

**Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement et de leur intégration au site et sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

- Les constructions à usage commercial, si elles sont liées à la vocation touristique de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone.
- La réhabilitation des constructions existantes, ainsi que les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces naturels.

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

#### **Voirie**

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

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

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : répondant aux caractéristiques définis au point I ci-dessus.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

#### **Alimentation en eau**

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

#### **Électricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf contraintes particulières.

#### **Assainissement**

- Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, et si la nature des rejets le permet, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la

réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Eaux pluviales

Le terrain doit être aménagé afin de limiter au maximum les débits évacués de la propriété. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet.

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

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

#### **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

#### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

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

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

### **Clôtures**

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, ne devront être constituées que d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres de pays n'excédant pas 0,80 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.)

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres. Elles ne pourront être constituées que d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage) doublé ou non d'une haie végétale, ou de claustrat, d'un mur enduit ou recouvert de pierres de pays.

## **ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles (utilitaires et ceux du personnel) et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il en est de même du chargement et du déchargement des véhicules utilitaires.

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

## **ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Unv**

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

La zone Unv est destinée à la préservation du patrimoine naturel situé dans le bourg de Grand-Champ.

### **ARTICLE Unv 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas expressément prévus à l'article 1AUeq 2.

### **ARTICLE Unv 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Les aménagement nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces et notamment la continuité des liaisons douces.

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

Sans objet

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

Sans objet

### **ARTICLE Unv 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

### **ARTICLE Unv 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE Unv 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

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

Sans objet

**ARTICLE Unv 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE Unv 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet



Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

La zone 1AU est zone non équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation des équipements primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Certains terrains sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent les principes d'aménagement et les programmes de construction à respecter. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones 1AU portées au plan sont globalement celles des zones urbaines affectées du même indice :

- règles de la zone Uba pour la zone 1AU<sub>ba</sub>,
- règles de la zone Ubb pour la zone 1AU<sub>bb</sub>,
- règles de la zone UI pour la zone 1AU<sub>i</sub>,

**Les zones 1AUa, 1AUbc, 1AUc, 1AUia, 1AUic et 1AUeq sont dotées d'un règlement propre ne faisant référence à aucun règlement de la zone U.**

Les zones 2AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUba**

### **CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE**

Les zones à urbaniser, dites zones 1AUba sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone Uba, ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

La vocation de chaque secteur de la zone AU est définie par un indice. Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des secteurs urbains affectés du même indice (ex : 1AUba = Uba)

### **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1AUBA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone Uba.
- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone Uba mais susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières futures du site à des fins urbaines.

#### **ARTICLE 1AUBA 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales sur les zones 1AUba sont ceux de la zone Uba.

Dans l'ensemble des zones, sont admis, sous réserve que ne soient compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines, conforme en zone 1AUba à celle de la zone Uba :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.

- La reconstruction à l'identique, sans en changer la destination, d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications.).

### **Condition de l'occupation du sol**

#### **ARTICLES 1AUBA 3 A 1AUBA 13**

Les constructions susceptibles d'être autorisées au regard de la section 1 doivent respecter les règles de la zone Uba.

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE 1AUBA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUBB**

### **CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE**

Les zones à urbaniser, dites zones 1AUBb sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone Ubb, ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

La vocation de chaque secteur de la zone AU est définie par un indice. Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des secteurs urbains affectés du même indice (ex : 1AUBb = Ubb)

### **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1AUBB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone Ubb.
- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone Ubb mais susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières futures du site à des fins urbaines.

#### **ARTICLE 1AUBB 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales sur les zones 1AUBb sont ceux de la zone Ubb.

Dans l'ensemble des zones, sont admis, sous réserve que ne soient compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines, conforme en zone 1AUBb à celle de la zone Ubb :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à

la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.

- La reconstruction à l'identique, sans en changer la destination, d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications.).

### **Condition de l'occupation du sol**

#### **ARTICLES 1AUBB 3 A 1AUBB 13**

Les constructions susceptibles d'être autorisées au regard de la section 1 doivent respecter les règles de la zone Ubb.

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE 1AUBB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa et 1AUbc**

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

La zone 1AUa et la zone 1AUbc sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente. Elle ont vocation à accueillir une ou plusieurs opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Les terrains sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent les principes d'aménagement et les programmes de construction à respecter. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités nouvelles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

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

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

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

#### **Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

## **Accès**

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

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

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

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

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

### **Alimentation en eau**

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

### **Électricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le dispositif d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact, en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Le terrain doit être aménagé afin d'intégrer dans la conception du projet l'infiltration et la gestion des eaux pluviales, dans le respect du règlement de gestion des eaux pluviales urbaines portée par l'agglomération. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet. Les aménagements réalisés sur le terrain devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'événements pluvieux exceptionnels.

Les porteurs de projets veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols par la mise en œuvre dans la mesure du possible de matériaux limitant le ruissellement : dessertes et stationnements en pavés à joints enherbés ou revêtements perméables. Des solutions de gestion des eaux pluviales doivent dans tous les cas être mises en œuvre en vue de corriger les effets de l'imperméabilisation des sols, à la charge exclusive du porteur de projet. La demande d'autorisation d'urbanisme doit préciser les modalités de gestion des eaux pluviales envisagées : principes retenus, calcul du volume utile des ouvrages, implantation projetée.



### Constructions individuelles :

L'infiltration à la parcelle vise à permettre la restitution des eaux de ruissellement dans les premiers horizons du sol, voire à favoriser l'évapotranspiration : noues, puisards, massifs drainants. Elle permet ainsi de limiter les apports au réseau, les débordements et inondations en aval. Cette solution doit être mise en œuvre dans le cadre des constructions individuelles et extensions de plus de 20 m<sup>2</sup>.

D'une manière générale, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour gérer un événement pluvieux d'occurrence décennale (soit 35L/m<sup>2</sup> imperméabilisé : toitures, terrasses, dessertes et stationnements). Le trop-plein des ouvrages, et le rejet régulé le cas échéant, devra se faire au réseau de manière gravitaire.

Dans le cas exceptionnel où le porteur de projet n'est pas en mesure de mettre en œuvre un ouvrage d'infiltration, une notice justifiant l'absence de solution et présentant le point raccordement au réseau devra être établie.

Aucun rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées ne sera autorisé.

### Opérations d'aménagement d'ensemble :

Les solutions de gestion des eaux pluviales pourront être mutualisées à l'échelle des opérations d'aménagement (noues, bassins d'infiltration ou de rétention à défaut). D'une manière générale, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour gérer un événement pluvieux d'occurrence décennale, avec un débit de fuite limité à 3 L/s/ha (0,5 L/s au minimum). Le trop-plein des ouvrages, et le rejet régulé le cas échéant, devra se faire au réseau de manière gravitaire.

L'infiltration à la parcelle doit être envisagée en priorité par la réalisation d'une étude de perméabilité spécifique (tests Porchet ou Matsuo) visant à déterminer l'aptitude des sols à l'infiltration.

Si la perméabilité des sols n'apparaît pas favorable à l'infiltration à la parcelle, ou dans certains cas spécifiques (présence de sous-sols importants), un rejet régulé au réseau pourra être autorisé à un débit toutefois limité à 3 L/s/ha, avec un minimum de 0,5 L/s. Les solutions de rétention envisagées seront préférentiellement aériennes et paysagées, en vue de faciliter leur entretien et limiter les risques de chute tout en garantissant leur insertion dans le paysage. Le recours à des solutions enterrées devra être justifié. Les ouvrages enterrés devront dans tous les cas demeurer inspectables et hydrocurables. Les ouvrages de rétention seront couplés à un ouvrage de régulation visitable, équipé d'une cloison siphonoïde, d'une surverse et d'une vanne d'obturation de l'ajutage manœuvrable aisément.

Des dispositifs complémentaires pourront être imposés pour les zones d'activités, industrielles ou commerciales en fonction des problématiques attendues (exemple : séparateur à hydrocarbures).

Pour les projets d'aménagement interceptant un bassin versant supérieur à 1 ha et prévoyant un rejet dans un cours d'eau, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la Police de l'Eau conformément aux articles R.214-1 à R.214-6 du Code de l'Environnement. Ce dossier détaillera notamment le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Aucun rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées ne sera autorisé. »

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 3,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble

autorisée.

L'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90m mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'intégration au contexte urbain environnant.

L'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Sans objet

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- En zone 1AUa : 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- En zone 1AUbc : 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet

L'emprise au sol des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT TOITURE	DE	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
En zone 1AUa	9,00m		12,00m	9,00m
En zone 1AUbc	7,00m		10,00m	7,00m

La cote de plancher finie du rez-de-chaussée doit se situer entre 0 et 50cm au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments publics répondant à une mission d'intérêt général et aux équipements collectifs.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

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

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

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation avec l'existant. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent. Le rythme du bâtiment doit respecter d'une part le rythme moyen de façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les couleurs des façades devront être en harmonie avec les couleurs traditionnelles de la région. Les couleurs vives sont proscrites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement est interdit.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire devront être encastrés dans la toiture et de couleur sombre.

Afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles devront être constituées d'un ou plusieurs dispositifs suivants :

- Mur enduit recouvert de pierres de pays ;
- Mur bahut de 0,80m de hauteur maximum, enduit ou recouvert de pierres de pays, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- Grille ou grillage doublé ou non d'une haie ;
- Dispositif ajouré doublé ou non d'une haie.

Sur voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m, sauf sur les 5 premiers mètres depuis la voie où elle est limitée à 1,50m.

L'utilisation des matériaux suivants est interdite : plaques de béton, bâches textiles et plastique, matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés nus.

## **ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être calculé selon les indications suivantes :

- Pour les constructions à vocation d'habitat :
  - Habitat collectif : 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
  - Habitat individuel : 2 places en aérien par logements + 1 place banalisée pour 4 logements
  - Logement locatif social avec prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
- Pour les constructions relevant d'une autre vocation autorisée dans la zone, le nombre de places de stationnement à créer devra permettre de satisfaire aux besoins des activités implantées

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles peuvent être mutualisées. Le recours à des matériaux perméables devra être privilégié.

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

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) est soumis à autorisation et pourra être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. En cas d'abattage d'arbre dûment autorisé, il devra être compensé à 100% par la plantation ou le regarnissage sur site d'essences à potentiel écologique égal. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5.00m du pied des arbres constituant les haies bocagères à préserver, repérées au titre des éléments du paysage sur les planches graphiques du règlement.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Il devra être planté un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> même incomplète de terrain non bâti.

Les espaces verts communs doivent être paysagers. Ils doivent représenter au-moins 10% de la surface du terrain d'assiette du projet, hors voirie et stationnement.

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUc**

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

La zone 1AUc correspond à des secteurs pouvant recevoir, sous certaines conditions, des équipements d'intérêt collectif et services tels que les locaux et bureaux accueillant du public, les locaux techniques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public, ainsi que d'autres activités du tertiaire.

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise a permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

### **ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction excepté celles visées à l'article 1AUc 2.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

### **ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations nécessaires et liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les locaux et bureaux accueillant du public, les locaux techniques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public, ainsi que d'autres activités du tertiaire.

## **ARTICLE 1AUc 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie**

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Accès**

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

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

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques
- les chemins d'exploitations

## **ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau**

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

### **Électricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf contraintes particulières.

### **Assainissement**

- Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, et si la nature des rejets le permet, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Eaux pluviales

Le terrain doit être aménagé afin de limiter au maximum les débits évacués de la propriété. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet.

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

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

#### **ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- soit à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées.

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

#### **ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives.

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

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

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

### **Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification d'une clôture, la hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE 1AUc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE 1AUc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les aires de stationnement seront traitées de manière paysagère. Par ailleurs, les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et en tenant compte de la topographie des lieux et de la bonne utilisation du sol.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont proscrites. Il s'agit :



Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

#### **ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

### CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Les zones à urbaniser, dites zones 1AUi sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone Ui, ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Ces documents doivent être établis pour des ensembles fonciers d'une superficie suffisante, et approuvés par la Commune.

La vocation de chaque secteur de la zone AU est définie par un indice :

La zone 1AUi concerne le secteur d'extension d'urbanisation de la zone d'activités économiques de Kerovel.

- La zone 1AUia concerne le secteur d'extension de l'urbanisation de la zone d'activités économiques de Lann-Guinet.
- La zone 1AUic concerne le secteur d'extension de l'urbanisation de la zone commerciale de Lann-Guinet.

Certains terrains sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent les principes d'aménagement et les programmes de construction à respecter. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone 1AUi sont interdits :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone Ui.
- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone Ui mais susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières futures du site à des fins urbaines.

En zone 1AUia et 1AUic sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- L'ouverture de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, groupées et isolée ;
- Les aires de jeux et parc de loisirs ouverts au public ;

En zone 1AUia sont interdits :

- Les activités commerciales et de services non directement liés et nécessaires aux activités installations autorisées dans la zone (showroom).

En zone 1AUic sont interdits :

- Les activités artisanales et industrielles.

## **ARTICLE 1AUi 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

En zone 1AUi, sont admis, sous réserve que ne soient compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines, conforme en zone 1AUi à celle de la zone Ui :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas. La reconstruction à l'identique, sans en changer la destination, d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications.).

En zone 1AUia et 1AUic, est autorisée :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

En zone 1AUia, sont autorisées :

- Les activités artisanales, industrielles et tertiaires.
- Les installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement.
- Les constructions et installations à usage commercial, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de production industrielle ou artisanale et que la surface de plancher à usage commercial soit inférieure à 300m<sup>2</sup>.

En zone 1AUic, sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage commercial et de service répondant aux besoins courants, sous réserve que la surface de plancher de chaque bâtiment soit comprise entre 300m<sup>2</sup> et 4500m<sup>2</sup>.

### **Condition de l'occupation du sol**

## **ARTICLE 1AUi 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter, en zone 1AUi, une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale. Dans les zones 1AUia et 1AUic la largeur minimum de la chaussée est rapportée à 3,50m.

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : répondant aux caractéristiques définis au point I ci-dessus.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

## **ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau**

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

### **Électricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf contraintes particulières.

### **Assainissement**

- Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement ou, dans le cas de la zone 1AUi de Kerovel, à une station d'épuration privative implantée dans la zone UI.

En cas de rejet dans un réseau public, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, et si la nature des rejets le permet, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Eaux pluviales

Le terrain doit être aménagé afin d'intégrer dans la conception du projet l'infiltration et la gestion des eaux pluviales, dans le respect du règlement de gestion des eaux pluviales urbaines portée par l'agglomération. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet. Les aménagements réalisés sur le terrain devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'événements pluvieux exceptionnels.

Le terrain doit être aménagé afin de limiter au maximum les débits évacués de la propriété. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il sera prévu un dispositif d'infiltration doublé ou non d'un dispositif de collecte. La capacité d'infiltration ou de collecte sera adaptée aux volumes d'eaux pluviales à récupérer.

Tout rejet au fossé fera l'objet d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE 1AUi 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article abrogé par la loi ALUR de 2014

## **ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En zone 1AUi :

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le long des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- Les autres constructions devront être implantées à au moins 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

En zone 1AUia et 1AUic : les constructions peuvent être implantées en limite de voie et emprise publique ou en recul d'au-moins 5,00m de ces limites, sous réserve de respecter la réglementation encadrant les activités autorisées dans la zone (ICPE).

Dans l'ensemble des zones :

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 15 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 25 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

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

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## **ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

## **ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

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

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

En zones 1AUia et 1AUic :

Les constructions auront des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement est interdit.

Les enseignes devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être masquées par des dispositifs adaptés.

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

## **ARTICLE 1AUi 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles (utilitaires et ceux du personnel) et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il en est de même du chargement et du déchargement des véhicules utilitaires.

En zone 1AUi : l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

En zone 1AUia et 1AUic, le nombre de places de stationnement à créer devra permettre de satisfaire aux besoins des activités implantées. Les aires de stationnement peuvent être mutualisées entre les activités implantées. Elles doivent être paysagées, le recours à des matériaux perméables devra être privilégié.

## **ARTICLE 1AUi 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) est soumis à autorisation et pourra être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. En cas d'abattage d'arbre dûment autorisé, il devra être

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

compensé à 100% par la plantation ou le regarnissage sur site ~~à associer à potentiel~~  
écologique égal. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5.00m du pied  
des arbres constituant les haies bocagères à préserver, repérées au titre des éléments du  
paysage sur les planches graphiques du règlement.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones,  
doivent être paysagées.

Il devra être planté un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> même incomplète de terrain  
non bâti.

#### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR de 2014

## **CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUeq**

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

La zone 1AUeq est un secteur à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente. Elle a vocation à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone Ui, ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Les terrains sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent les principes d'aménagement et les programmes de construction à respecter. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

### **ARTICLE 1AUeq 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas expressément prévus à l'article 1AUeq 2.

### **ARTICLE 1AUeq 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

Les constructions et installations à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUeq 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur.

#### **Accès**

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

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

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

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



## **ARTICLE 1AUeq 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau**

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

### **Électricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf contraintes particulières.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le dispositif d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact, en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Le terrain doit être aménagé afin de limiter au maximum les débits évacués de la propriété. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il sera prévu un dispositif d'infiltration doublé ou non d'un dispositif de collecte. La capacité d'infiltration ou de collecte sera adaptée aux volumes d'eaux pluviales à récupérer.

Tout rejet au fossé fera l'objet d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE 1AUeq 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 5,00 mètres.

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

## **ARTICLE 1AUeq 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il

existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

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

L'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 1AUeq 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 1AUeq 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m à l'égout de toiture et l'acrotère et à 12 m au point le plus haut. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

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

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

Les constructions auront des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement est interdit.

Les enseignes devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être masquées par des dispositifs adaptés.

#### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

### **ARTICLE 1AUeq 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles (utilitaires et ceux du personnel) et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il en est de même du chargement et du déchargement des véhicules utilitaires.

Le nombre de places de stationnement à créer devra permettre de satisfaire aux besoins des activités implantées. Les aires de stationnement peuvent être mutualisées entre les activités implantées. Elles doivent être paysagées, le recours à des matériaux perméables

devra être privilégié.

### **ARTICLE 1AUeq 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) est soumis à autorisation et pourra être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. En cas d'abattage d'arbre dûment autorisé, il devra être compensé à 100% par la plantation ou le regarnissage sur site d'essences à potentiel écologique égal. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5.00m du pieds des arbres constituant les haies bocagères à préserver, repérées au titre des éléments du paysage sur les planches graphiques du règlement.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Il devra être planté un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> même incomplète de terrain non bâti.

## **CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU**

### **CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE**

Les zones 2AU sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme.

Toute occupation ou utilisation du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites.

Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendre impérativement en compte les contraintes de desserte, d'équipement et de fonctionnement ultérieur du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS      APPLICABLES      AUX      ZONES AGRICOLES**

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.*

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique et de l'ouverture de carrières.
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE).

#### Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones de protection des sites et monuments historiques.
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En tous secteurs,**

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

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute rénovation, reconstruction, ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- tout changement de destination pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

#### **En secteur Ab**

- les installations ainsi que l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental),
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

#### **En secteur Azh**

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;
- tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Création de plan d'eau.

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2 à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

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

- L'édification ou la réhabilitation de constructions à usage de logements de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) exercées à titre principal, dans les limites d'un seul logement par exploitant ou sociétaire et sous les réserves cumulatives suivantes :
  - que la construction soit implantée de préférence à moins de 30 m d'un ensemble bâti (hameau, village...) ou d'une zone constructible à usage d'habitat situé dans le voisinage des bâtiments d'exploitation ; ou soit implantée à proximité immédiate (50 m au plus) des bâtiments d'exploitation.
  - que chaque ayant-droit ne dispose pas déjà d'un logement intégré à l'exploitation ou implanté en zone A.
  - que l'implantation de la construction ne constitue pas pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- S'il n'existe aucun logement de fonction intégré dans le corps d'exploitation, la réalisation d'un local de gardiennage n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pourra y être autorisé.
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les installations et travaux divers visés au paragraphe c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

#### **Dans les secteurs Aa :**

- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- l'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.
- la réalisation d'abris simples pour animaux, d'une surface n'excédant pas 30 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement, et ce à raison d'un seul abri par unité foncière.
- les constructions et installations agricoles nécessaires aux activités équestres, à titre principal, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité.
- Les constructions et installations de traitement de déchets organiques divers sous réserve que leur production soit valorisée en agriculture ou en entretien d'espaces verts.
- Les entreprises de travaux agricoles

#### **En secteur Azh :**

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,



- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## II - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S. et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

Dans ces limites, l'implantation d'une dépendance de 30m<sup>2</sup> maximum ou de deux dépendances de 20m<sup>2</sup> maximum chacune par unité foncière peut être autorisée sous réserve :

- que leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres au faîtage,
- que les toits soient à double pente,
- qu'elles soient situées à l'extérieur d'une bande de 5,00 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.
- qu'elle(s) soi(en)t édifées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du POS, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

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

### **Voirie**

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

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

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

### **Accès**

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

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

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

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

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

### **Alimentation en eau**

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

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **Electricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf contraintes particulières.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **Assainissement**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.

Les autres constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

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

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

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

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nh et Nr proches.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

## **Les dépendances**

L'implantation de chaque dépendance devra être en retrait d'au moins 1 m par rapport à

toute limite séparative.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Logements de fonction : la hauteur maximale est fixée comme suit :**

- 4 m à l'égout de toiture,
- 8 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture, sauf cheminées).

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée, sous réserve de prise de dispositions adaptées pour leur bonne intégration dans le paysage.

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

**a) Dispositions applicables aux habitations et à leurs dépendances et annexes :**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

- Les constructions devront s'adapter au patrimoine rural existant caractérisé notamment par l'emploi de pierres apparentes ou de matériaux enduits pour les murs et par l'emploi de l'ardoise pour les toitures. Elles devront également respecter les couleurs et les formes de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les couleurs des enduits de façades devront être en harmonie avec les couleurs traditionnelles de la région. Les couleurs vives sont proscrites.

- On peut également autoriser les constructions en bois ou avec un revêtement en bois, si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.
- Excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique). Les panneaux solaires et / ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

### Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres. Elles ne pourront être constituées que d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage) doublé ou non d'une haie végétale, d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres de pays ou de claustras.
- L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

### b) Dispositions applicables aux constructions agricoles et assimilées :

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

Les couleurs vives sont proscrites ainsi que les matériaux réfléchissant la lumière.

### Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

## ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

### **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES. (PROTECTION DU BOCAGE)**

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement. En ce qui concerne les haies et talus répertoriés comme espaces boisés, ces dispositions n'interdisent pas l'exploitation des boisements selon les usages et coutumes en ce domaine (coupe au ras du sol interdite pour les chênes notamment, périodicité minimale d'émondage de 7 ans.)

Le maillage bocager existant sera conservé et entretenu. Au besoin, les plantations seront renouvelées.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

## **TITRE V**

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

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Np** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Blavet ou Vilaine.

#### Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.



### En secteur Nzh

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

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2 à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

- sans changement de destination, sauf dans **les cas** visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- le changement de destination sans extension d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans ces limites, l'implantation d'une dépendance de 30m<sup>2</sup> maximum ou de deux dépendances de 20m<sup>2</sup> maximum chacune par unité foncière peut être autorisée sous réserve :

- que leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres au faîtage,

- que les toits soient à double pente,
- qu'elles soient situées à l'extérieur d'une bande de 5,00 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.

**Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la sécurité aérienne,
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages déclarés d'utilité publique.
- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- Les aménagements (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre brute au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

**En secteur Nzh :**

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

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

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin. Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### **Alimentation en eau**

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

#### **Electricité, téléphone**

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- Les constructions, exceptées les dépendances, peuvent être implantées en limite séparative.
- L'implantation de chaque dépendance devra être en retrait d'au moins 1 m par rapport à toute limite séparative.

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

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- la hauteur des dépendances de la construction principale ne peut excéder 3m au faîtage.

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

### **Aspect des constructions :**

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

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il importe de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres. Elles ne pourront être constituées que d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage) doublé ou non d'une haie végétale, d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres de pays ou de claustras.

## **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nk

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

La zone Nk est destinée à être protégée en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans laquelle les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Elle comprend un sous-secteur Nk2, dans lequel les activités industrielles en lien avec les activités de la carrière sont autorisées. Ce sous-secteur constitue un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

#### Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

### ARTICLE Nk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Nk 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Nk 2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

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

### En tous secteurs :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, ...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les opérations de recherche minière ainsi que l'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières et les installations annexes et connexes nécessaires et directement liées à ces activités ;
- Les dépôts et installations de traitement des déchets à l'exclusion des déchets de classe 1.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone.

### En zone Nk2 :

- Les activités industrielles liées à l'exploitation de la carrière.

## ARTICLE Nk 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## ARTICLE Nk 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### Electricité, téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **Assainissement**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

#### **En zone Nk2 :**

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle et privilégier l'infiltration. Etant donnée la nature des activités autorisées dans la zone, les eaux pluviales devront être recueillies dans un dispositif permettant d'assurer leur épuration avant leur rejet au milieu naturel et suivant le classement des activités.

### **ARTICLE Nk 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Nk 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nk2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Nk 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En zone Nk :**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

**En zone Nk2 :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE Nk 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En zone Nk :**

Sans objet



**En zone Nk2 :**

La hauteur maximale est fixée à 15m, sauf pour la tour à agrégats qui pourra atteindre une hauteur de 26,00m.

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

**Aspect des constructions :**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

**En zone Nk2 :**

Les façades devront être de teintes grises de façon à se fondre dans le grand paysage.

Les enseignes devront être de qualité et parfaitement intégrées au paysage.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être situées en dehors des marges de recul de la route départementale et masquées par des dispositifs adaptés.

**Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il importe de maintenir et d'entretenir.

**En zone Nk2 :**

Les clôtures pourront être constituées de grilles, grillages ou panneaux grillagés, de teinte sombre. Leur hauteur est limitée à 2,00m.

**ARTICLE Nk 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE Nk 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits

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

**ARTICLE Nk 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

La zone Nh peut recevoir des constructions de type pavillonnaire dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...).

Le secteur Nh contient un sous-secteur Nha dans lequel, compte tenu de la sensibilité patrimoniale de leur environnement bâti, les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions sont renforcées.

#### Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

### ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- la construction d'éoliennes.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
  - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article Nh 1,
  - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.
  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux, hivernage de bateaux et caravanes, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.
- L'implantation d'une dépendance de 30m<sup>2</sup> maximum ou de deux dépendances de 20m<sup>2</sup> maximum chacune par unité foncière peut être autorisée sous réserve :
  - que leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres au faitage,
  - que les toits soient à double pente,
  - qu'elles soient situées à l'extérieur d'une bande de 5 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.

## ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

### Voirie

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### Accès

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

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

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

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

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques
- les chemins d'exploitations

## ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

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

### Électricité et téléphone

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf contrainte particulière.

### Assainissement

- Eaux usées

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

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

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

- Eaux pluviales

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

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

ou non d'un dispositif de collecte. La capacité d'infiltration ou de collecte sera adaptée aux volumes d'eaux pluviales à récupérer.

Tout rejet au fossé fera l'objet d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voirie.

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

## **ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale. Toutefois, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'une filière d'assainissement non-collectif la plus adaptée à la pédologie du terrain.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 3 m et au maximum à 10 m de la limite d'emprise des voies, sauf si une construction voisine est à l'alignement.

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

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

Les constructions principales et leurs annexes peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Par rapport aux fonds de parcelle**

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ( $L \geq H$ ), avec un minimum de :

- 5 mètres, si ces façades possèdent des baies éclairant des pièces principales,
- 3 mètres, s'il s'agit de murs comportant des baies éclairant des pièces secondaires (salles d'eau, sanitaire, locaux d'archives, stockage...).
- aucune limite n'est fixée pour les constructions jouxtant la zone A.

### Les dépendances

L'implantation de chaque dépendance devra être en retrait d'au moins 1 m par rapport à toute limite séparative

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

Sans objet.

### ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements collectif et d'intérêt général.

### ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage ou au point le plus haut (sauf cheminées),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT TOITURE	DE	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT
Nh	4		8

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un des côtés.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments publics répondant à une mission d'intérêt général et aux équipements collectifs.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

#### En conséquence :

- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant caractérisé notamment par l'emploi de pierres apparentes ou de matériaux enduits pour les murs et par l'emploi de l'ardoise pour les toitures. Elles devront également respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du hameau ou village.
- toutes nouvelles constructions implantées à proximité de bâtiments en pierres apparente devront présenter un aspect extérieur identique pour toutes les parties visibles de la voie publique et des propriétés voisines comportant lesdits bâtiments en pierres.
- Les couleurs des enduits de façades devront être en harmonie avec les couleurs traditionnelles de la région. Les couleurs vives sont proscrites.
- On peut également autoriser les constructions en bois ou avec un revêtement en bois, si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Le rythme du bâtiment doit respecter d'une part le rythme moyen de façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.
- Excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique). Les éléments accessoires de la toiture pourront être recouverts en zinc ou matériaux métalliques de couleur similaire. Les panneaux solaires et / ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

#### En secteur Nha :

- Toute nouvelle construction ou extension devra exclusivement utiliser des matériaux d'aspects traditionnels, tels que la pierre de pays pour le parement des murs et l'ardoise pour les toitures.
- Les constructions doivent reproduire les proportions et volumes des constructions voisines. L'appareillage, la taille, la teinte et le jointoiement des pierres seront similaires à ceux des bâtiments avoisinants.

- Les baies devront respecter les proportions (H>L), formes et encadrement des baies voisines.
- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, ne devront être constituées que d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres de pays n'excédant pas 0,80 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.)
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres. Elles ne pourront être constituées que d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) doublé ou non d'une haie végétale à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton. Les seules clôtures pleines autorisées sont les murs enduits ou recouverts de pierres de pays ou encore en bois, ou de claustrat, d'un mur enduit ou recouvert de pierres de pays.
- Les ouvertures ne devront pas se faire vers le domaine public.

### ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

### ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Des écrans doivent être réalisés autour des aires de stockage, des installations techniques et de collecte des déchets.
- Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.
- De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont proscrites. Il s'agit :
  - du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
  - des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

### ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.



## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

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

La zone Nr est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...).

#### Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que pour l'ensemble des secteurs Nr.

### ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- le changement de destination de hangars et bâtiments d'« élevage hors sol » à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisées en constructions légères intégrées au paysage.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.
- L'implantation d'une dépendance de 30m<sup>2</sup> maximum ou de deux dépendances de 20m<sup>2</sup> maximum chacune par unité foncière peut être autorisée sous réserve :
  - que leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage,
  - que les toits soient à double pente,
  - qu'elle(s) soi(ent) située(s) à l'extérieur d'une bande de 5,00 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.
- Le changement de destination de hangars et de bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels ou de matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

## ARTICLE Nr 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

## ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

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

## **Electricité, téléphone**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **Assainissement**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **ARTICLE Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nr 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

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

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

Les constructions, exceptées les dépendances, peuvent être implantées en limite séparative.

L'implantation de chaque dépendance devra être en retrait d'au moins 1 m par rapport à toute limite séparative.

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

Sans objet.

## **ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du présent P.L.U. et sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. En cas de bâtiments séparés implantés sur le même îlot de propriété, ces règles s'appliquent indépendamment à chacun des bâtiments.

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements collectif et d'intérêt général.

## **ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faitage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- la hauteur des dépendances de la construction principale ne peut excéder 3,00 mètres au faitage. Seuls les toits à double pente sont autorisés.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments publics répondant à une mission d'intérêt général et aux équipements collectifs.

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

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les rénovations et/ou les extensions autorisées doivent être réalisées de manière à maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble ainsi que les proportions et volumes des immeubles voisins. L'appareillage, la taille, la teinte et le jointoiment des pierres seront similaires à ceux des bâtiments avoisinants.
- les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalents sont interdits.
- Les couleurs des enduits de façades devront être en harmonie avec les couleurs traditionnelles de la région. Les couleurs vives sont proscrites.
- On peut également autoriser les constructions en bois ou avec un revêtement en bois, si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Le rythme du bâtiment doit respecter d'une part le rythme moyen de façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les toitures-terrasses sont interdites
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.
- Excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique). Les éléments accessoires de la toiture pourront être recouverts en zinc ou matériaux métalliques de couleur similaire. Les panneaux solaires et / ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres. Elles ne pourront être constituées que d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage) doublé ou non d'une haie végétale, d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres de pays ou de claustras.

### ARTICLE Nr 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

### ARTICLE Nr 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont proscrites. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

### ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'application des dispositions de l'article Nr 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Envoyé en préfecture le 11/07/2023  
Reçu en préfecture le 11/07/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600677-20230706-2023CM06JUIL07-DE

# **ANNEXES**

**ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

**ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS**

**ANNEXE N°3 : TABLES DE CONCORDANCE**

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 pièces</li> <li>- 4 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>• Groupe d'habitations</li> <li>• Maison individuelle hors lotissement</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li> <li>• Foyer de personnes âgées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement</li> <li>- 1,5 place par logement ) + 1 place banalisée pour</li> <li>- 1,5 place par logement ) 4 logements</li> <li>- 2,5 places par logement )</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 500 m<sup>2</sup></li> <li>- de 500 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- 1000 à 2000 m<sup>2</sup> de la surface de vente</li> <li>+ de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel-restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- pas de minimum-</li> <li>- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- 8 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- 60 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 1 place pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Etablissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré *</li> <li>• Etablissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire *</li> <li>• Stade - Terrain de sports *</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe *</li> <li>- 100 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 50 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 10 % de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 50 % de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

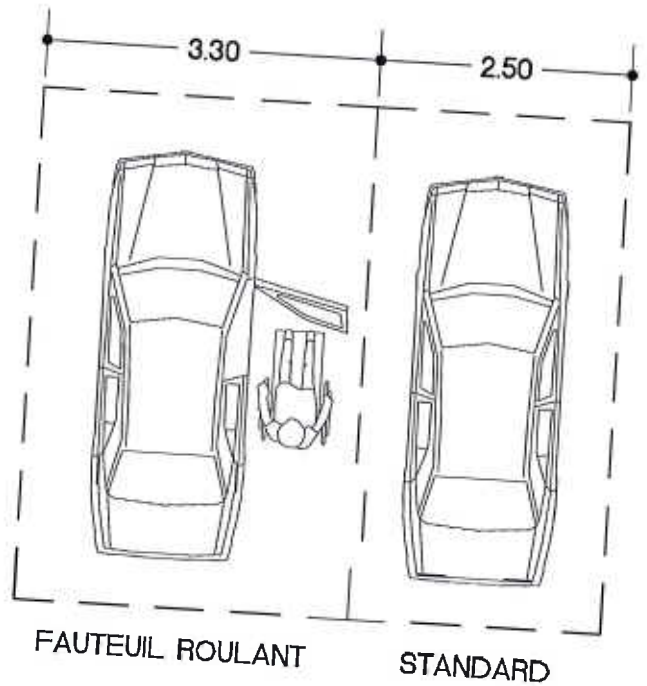
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

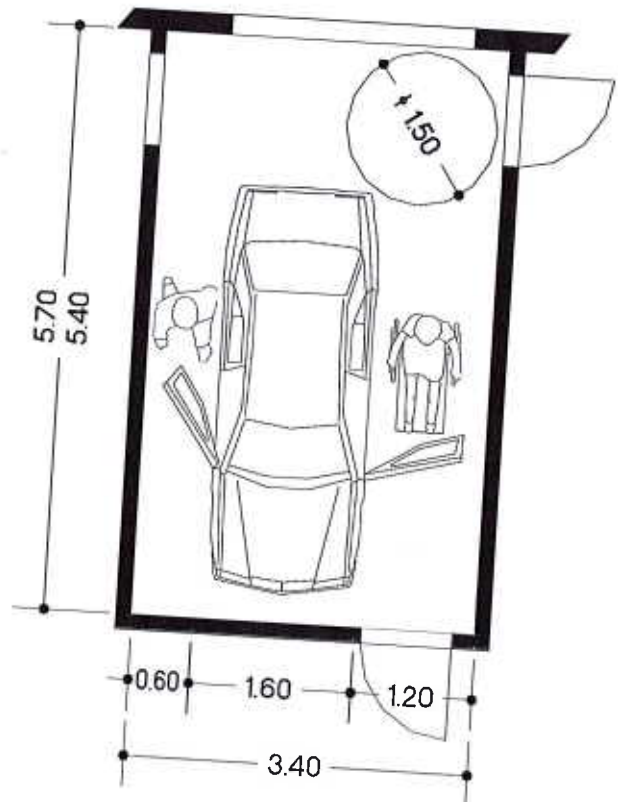
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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





## ANNEXE N° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

### a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, ...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

Envoyé en préfecture le 11/07/2023  
Reçu en préfecture le 11/07/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600677-20230706-2023CM06.JUIL07-DE

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.