

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---



## LESNEVEN

*Finistère*



## Règlement

**Arrêt en conseil communautaire du 26/04/2017**

# SOMMAIRE

<i>SOMMAIRE</i>	2
<i>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i>	4
<i>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	22
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	23
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	40
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	49
<i>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	57
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	58
<i>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	78
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	79
<i>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</i>	92
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	93
<i>ANNEXES</i>	106
ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	107
ANNEXE 2 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)	109
ANNEXE 3 : HAIES A POUSSE LENTE	111
ANNEXE 4 : HARMONIE VOLUMETRIQUE (ARTICLES 10) CONFORTEMENT DE LA CONTINUITE DU BÂTI	110
ANNEXE 5 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES	111

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

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables au présent PLU, car sa révision a été engagée avant le 1er janvier 2016.

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

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

1. les clôtures
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits
3. les coupes et abattages d'arbres
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois)
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
9. les parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules
10. les carrières
11. les « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique, au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **REGLEMENT DES ZONES**

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

Article 3 : conditions de desserte par la voirie publique ou privée

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 6 : implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 8 : emprise au sol des constructions

Article 9 : hauteur maximale des constructions.

Article 10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11 : obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 12 : espaces libres et plantations

Article 13 : performances énergétiques et environnementales

Article 14 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

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

---

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

---

1. Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU 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 (salubrité et sécurité publique), R.111-3-2 (sites et vestiges archéologiques), R.111-4 (absence de desserte suffisante, stationnement et accès), R.111-14-2 (urbanisation dispersée), R.111-15 (documents supra-communaux) et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants)

2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R111-42 et R111-43 du code de l'urbanisme,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2000 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les

dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté préfectoral du 12 avril 2005, en application des dispositions de l'article R 443-3 du code de l'urbanisme
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal du 24 avril 2005, en application des dispositions de l'article R 443-3 du code de l'urbanisme

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

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

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

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

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

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

#### ♦ Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 4 secteurs :

- **UH<sub>a</sub>** : secteur du cœur de ville, organisation en ordre continu ou discontinu, zone centrale à vocation d'habitat ou de services,
- **UH<sub>b</sub>** : secteur d'urbanisation du centre ville de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,
- **UH<sub>c</sub>** : secteur d'extension du centre ville de faible densité, en ordre continu ou discontinu
- **UH<sub>d</sub>** : secteur d'urbanisation périphérique des « écarts » de faible densité, en ordre discontinu

Les sous-secteurs Uh<sub>bp</sub> et Uh<sub>cp</sub> indiquent leur sensibilité concernant la qualité de l'eau (secteur compris dans le périmètre de protection du captage d'eau potable).

#### ♦ Une zone **UE** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services :

- **UE<sub>a</sub>** : secteur d'activités artisanales et de services
- **UE<sub>ah</sub>** : secteur d'activités artisanales et de services et d'habitat mobile constituant la résidence des professionnels occupant la zone
- **UE<sub>c</sub>** : secteur d'activités artisanales, commerciales et de services
- **UE<sub>i</sub>** : secteur d'activités industrielles, artisanales et de services

#### ♦ Une zone **UL** à vocation sportive, touristique ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif :

Le sous-secteur UL<sub>p</sub> indique sa sensibilité concernant la qualité de l'eau (secteur compris dans le périmètre de protection du captage d'eau potable).

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

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

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

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

♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle présente des secteurs :

- **1AUH : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant les sous-secteurs :**
  - **1AUHb** : secteur de densité moyenne en ordre continu ou discontinu
  - **1AUHb « np »** : secteur sensible du fait de la nappe phréatique affleurante
  - **1AUHc** : secteur de faible densité en ordre continu ou discontinu
  - **1AUHcp** : secteur compris dans le périmètre de protection du captage d'eau potable
- **1AUE : secteur à vocation d'activités économiques, comprenant les sous-secteurs :**
  - **1AUEi** : à vocation industriel
  - **1AUEc** : à vocation commerciale
- **1AUL : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif**

♦ La zone **2AU** d'urbanisation à long terme ;

Elle présente un secteur :

- **2AUH : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant un sous-secteur :**
  - **2AUHp** indique sa sensibilité concernant la qualité de l'eau (secteur compris dans le périmètre de protection du captage d'eau potable).

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dépend d'une modification et/ou d'une révision du PLU.

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

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

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

Sur la commune de Lesneven, elle comprend **1 sous-secteur Ap** qui correspond au périmètre de protection éloigné de captage ou de forage d'eau potable.

### IV. La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

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

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

Sur la commune de Lesneven, elle comprend des sous-secteurs particuliers :

- Nd, couvrant le site de l'ancienne décharge
- Ne destiné aux équipements d'épuration des eaux usées
- NL, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs
- NPI, à vocation d'activités piscicole

Sur les documents graphiques figurent en outre :

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

---

## ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

---

## CHEMINEMENTS DOUX

---

Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des cheminements doux identifiés sur le document graphique.

---

## DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L151-16 DU CU)

---

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

---

## ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

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

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

---

## EMPLACEMENTS RESERVES

---

Sur les surfaces concernées par un emplacement réservé identifié sur le document graphique, sont interdits les constructions, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

---

**ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE**

---

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

**Article L151-19 du CU :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

**Article L151-23 du CU :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

**Article L113-2 du CU :**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

---

**MIXITE SOCIALE (L151-15 DU CU)**

---

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

---

## OUVRAGES SPÉCIFIQUES

---

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

---

## RECONSTRUCTION (ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

---

## VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

---

Le Service Régional de l'Archéologie a porté à la connaissance de la commune plusieurs zones de présomption et de prescriptions archéologiques (cf. rapport de présentation).

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du code du patrimoine
- article R.111-4 du code de l'urbanisme
- article L.122-1 du code de l'environnement
- article L.322-2, 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et L.522-5 du code du patrimoine.

---

## ZONES HUMIDES

---

Toute installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L214-1 du code de l'environnement qui entraîne la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités est interdit sur les bassins versants prioritaires azote (auxquels appartient Lesneven), sauf si :

- le projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général
- le projet présente des enjeux liés à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales
- le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas d'exception à la règle, le pétitionnaire doit :

1. chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement)
2. chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures réductrices)
3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage résiduel identifié.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne respectent les conditions suivantes :

- La restauration des zones humides fortement dégradées (comblements, drainage,...) est prioritairement envisagée ; la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire.
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée.
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont prévus sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprend un projet de restauration et de suivi établi pour au minimum 5 ans, accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires doivent y être clairement identifiés.

---

**LEXIQUE**

---

**Abri de jardin**

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

**Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

**Annexe**

La construction annexe a un caractère accessoire par rapport à la construction principale, elle est séparée physiquement de celle-ci et présente généralement une faible superficie. Peuvent être considérées comme des annexes les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines....

**Affouillement ou exhaussement**

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai

**Attique**

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 mètre des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

**Changement de destination**

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux

**Construction légère**

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

**Les neuf destinations des constructions identifiées à l'article R123-9 du code de l'urbanisme :****- Constructions destinées à l'habitation**

Il s'agit de toutes les catégories de logements sédentaires, sont également inclus dans cette destination les logements de gardien et les logements de fonction.

**- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il s'agit notamment des hôtels, résidences services (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) comportant des locaux ou services communs de type hôtelier.

**- Constructions destinées aux bureaux**

Il s'agit d'espaces où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale, .....

**- Constructions destinées aux commerces**

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

- Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique, le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après, constitue un commerce de détail.
- e-commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.
- commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels

**- Constructions destinées à l'artisanat**

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP ou de commerces de gros.

**- Constructions destinées à l'industrie**

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

**- Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière**

Il s'agit des locaux nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (hangars, abris pour animaux, silos, serres...).

**- Constructions destinées à la fonction d'entrepôt**

Il s'agit de bâtiments, hangars, réserves où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10 % de la surface de plancher totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

**- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Ce sont notamment les équipements culturels, culturels, sociaux, socioculturels, de loisirs, sportifs, les établissements d'enseignement, de santé, pénitentiaire, les locaux et installations affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les constructions, installations aménagements liés aux différents réseaux ...

**Clôtures**

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites. Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques. Dans le cas particulier de terrains en surplomb de ces voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, les hauteurs indiquées peuvent être majorées de manière à respecter les hauteurs réglementaires de sécurité.

**Débit de fuite** : Débit maximum admis à la sortie d'un ouvrage de stockage (bassin de retenue) ou de transit des eaux pluviales.

**Dispositifs de production d'énergie renouvelable :** Chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne... (liste indicative).

**Égout du toit :** partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

**Faîte :** sommet d'une construction.

**Toiture terrasse :** Sont considérées comme telles les toitures présentant des pentes inférieures à 15°.

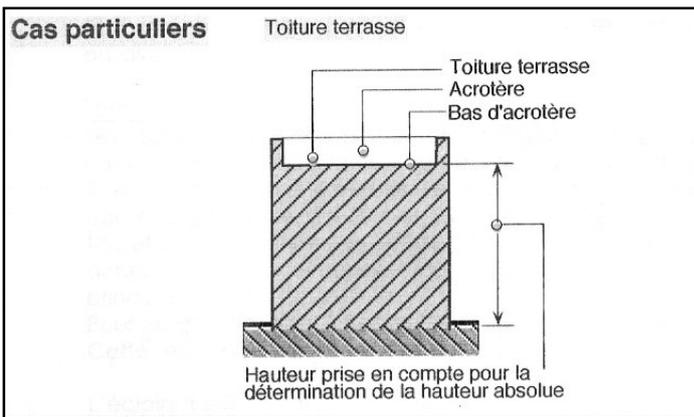
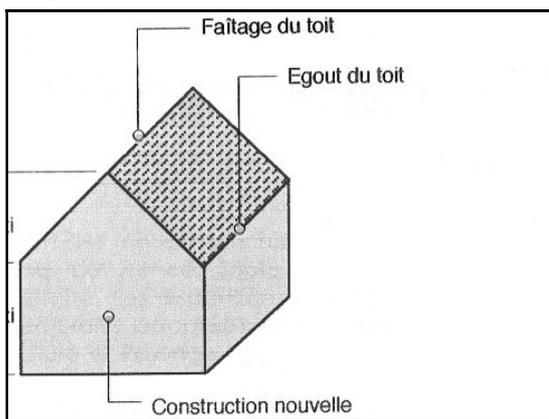
### Hauteur maximale absolue

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

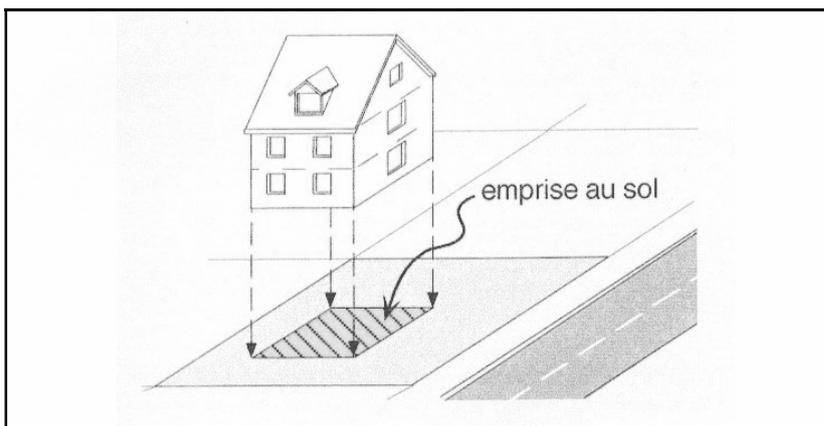
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Cas général



### Emprise au sol :

Rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

**Linéaires de commerce protégé :**

Le changement de destination en habitation des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerces et services assimilés ou de toute autre activité de vente ou services à destination des particuliers (y compris les bars, restaurants, banques, assurances, mutuelles et agences immobilières) est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

**Limite d'emprise publique et de voie :**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place ou un principe de voie inscrit dans une orientation d'aménagement.

**Limite séparative :**

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

**Mutualisation des places de stationnement :**

La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

**Pleine terre :**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**Soutènement**

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

**Surface de vente**

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

**Surface de plancher (définition issue de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Surface imperméable :**

Surface qui ne se laisse pas traverser ou pénétrer par l'eau. Les eaux de pluie, en ruisselant, peuvent entraîner des matières polluantes (matières organiques, métaux lourds, hydrocarbures, etc.) ou augmenter le débit des cours d'eau et provoquer des problèmes d'érosion, inondation,....

Exemples de surfaces : toitures, chaussées, stationnement, aires de stockage, terrasses, etc.

**Surface perméable :**

Surface qui se laisse traverser ou pénétrer par l'eau.

Exemples de revêtements : stabilisé, terre-pierre, pavés de béton ou en pierre non jointoyés, dalles béton alvéolées et enherbées, graviers, copeaux,....  
Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)**

**Voies** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

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

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

**Unité foncière**

Une unité foncière ou un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

**Toiture terrasse**

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

**Toiture végétalisée**

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les Plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

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

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

- Le secteur **UH<sub>a</sub>** correspond au cœur de ville de Lesneven.
- Le secteur **UH<sub>b</sub>** couvre les formes urbaines périphériques du centre ville. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **UH<sub>c</sub>** couvre les formes pavillonnaires périphériques du centre ville ou des lotissements dispersés sur le territoire. Il correspond à un type d'urbanisation de faible densité, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **UH<sub>d</sub>** couvre les formes urbaines périphériques d'habitat dispersé sur le territoire. Il correspond à un type d'urbanisation de très faible densité, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Les sous-secteurs UH<sub>bp</sub> et UH<sub>cp</sub> indiquent leur sensibilité concernant la qualité de l'eau (secteur compris dans le périmètre de protection du captage d'eau potable (périmètre B)).

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

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

Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Les constructions à vocation agricole et leurs extensions.

Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

Les constructions à destination commerciale, en dehors du périmètre de diversité commerciale.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, excepté les terrains d'accueil des gens du voyage.

L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.

L'implantation de plus d'un abri de jardin par surface de terrain de 500 m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs de commerce protégé identifiés sur le document graphique (linéaires de voies),** le changement de destination en habitation des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerces et services assimilés ou de toute autre activité de vente ou services à destination des particuliers (y compris les bars, restaurants, banques, assurances, mutuelles et agences immobilières) est interdit.

**Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » figurant dans la carte des éléments du paysage, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux,
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

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

L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

**Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation,** toute nouvelle construction à usage de logement individuel située sur une unité foncière de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, devra consommer une surface maximale de 700 m<sup>2</sup> de cette unité foncière par logement (construction + espaces extérieurs).

Une densité inférieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,...

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à

- une densification ultérieure.
- Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
- Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.

**Les constructions à vocation commerciale**, quelle que soit leur surface de vente dans le périmètre de diversité commerciale.

**Les opérations d'habitat de 10 logements et plus devront prévoir 20% de logements conventionnés avec l'Etat (logement locatif, accession sociale, logements locatifs privés conventionnés).**

**Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « élément de patrimoine architectural à protéger » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Pour les « chemins », à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux.

**Pour les secteurs UHbp et UHcp :**

- les constructions et installations, sous réserve de respecter l'arrêté préfectoral de classement du captage de Lannuchen.

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

### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

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

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984), excepté à titre exceptionnel, lorsqu'ils sont justifiées par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station service,...) et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la construction.

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

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

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

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

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP).

Celui-ci fixe un coefficient d'imperméabilisation :

<b>Secteur</b>	<b>Coefficient d'imperméabilisation</b>
UH <sub>a</sub>	80%
UH <sub>b</sub> / UH <sub>bp</sub>	60%
UH <sub>c</sub> / UH <sub>cp</sub>	60%
UH <sub>d</sub>	50%

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation les sous-sols pourront être interdits.

### 3. Eaux usées

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

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

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

### 4. Raccordements aux réseaux

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

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de lampes à économie d'énergie.

## Article UH.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. **En secteur UHa** : à l'alignement des voies ou des emprises publiques ou privées.

Des constructions en retrait de la voie peuvent être autorisées, sous réserve que la continuité avec le bâti existant soit assurée par une clôture de type mur (en moellons apparents ou enduits) d'une hauteur égale ou supérieure de 1,80 mètre ou d'une hauteur identique à l'existant, par rapport au niveau de la voie, et d'aspect harmonisé avec les constructions voisines.

2. **En secteur UHb** : entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Pour des questions d'ensoleillement, la construction pourra s'implanter en fond de parcelle. Dans ce cas un retrait minimal devra être respecté vis-à-vis du fond de parcelle (cf. article 6 suivant).

3. **En secteur UHc** : en recul minimum de 3 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

4. **En secteur UHd** : en recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

**5. Toutefois pour tous les secteurs, un recul moindre pourra être autorisé ou imposé :**

- pour l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour des sas d'entrée (20 m<sup>2</sup>), ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
- ou pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

**6. Pour l'ensemble des secteurs UH :**

L'implantation en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou d'unité d'aspect.

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

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

- d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...);
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.
- En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique, au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum qui sera étudiée dans le cadre du volet paysager de l'autorisation d'urbanisme.

**Article UH.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1. En secteur UHa, les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres.

**2. En secteur UHb, les constructions pourront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.**

L'implantation en limite séparative est autorisée dans une bande d'une largeur de 20 mètres prise à partir de la voie. Au-delà, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres.

En cas de retrait de la limite séparative de fond de parcelle, une distance minimale de 3 mètres doit être maintenue.

**3. En secteur UHc, les constructions pourront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.**

L'implantation en limite séparative est autorisée dans une bande d'une largeur de 20 mètres prise à partir de la voie. Au-delà, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.

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

En cas de retrait de la limite séparative de fond de parcelle, une distance minimale de 3 mètres doit être maintenue.

**4. En secteur UHd, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.**

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m ( $L = H > 3$  m).

Cependant, la construction sur l'une des limites séparatives peut être autorisée :

- a) dans les constructions d'habitations groupées et dans les lotissements,
- b) sur la, ou les limites séparatives où existe un immeuble également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent,
- c) en cas d'extension d'une construction existante elle-même établie en limite séparative,
- d) pour les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et de hauteur maximale de 3 mètres.

**5. Pour l'ensemble des secteurs :**

- a) pour les constructions légères inférieures à 20 m<sup>2</sup>, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible.
- b) pour la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : dans ce cas, les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.
- En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article UH.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

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

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

**Article UH.8 : emprise au sol des constructions**

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

Secteur	Emprise au sol maximum
UH <sub>a</sub>	non réglementé
UH <sub>b</sub>	70%
UH <sub>c</sub>	40%
UH <sub>d</sub>	30%

**Article UH.9 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 15°)	Autres toitures (>15°)	
	façade	faîtage	acrotère	façade	faîtage
<b>UHa</b>	-	15 m	Non autorisé	10 m	13 m
<b>UHb</b>	-	11 m	9 m	7 m	11 m
<b>UHc</b>	6 m	9 m	7 m	7 m	9 m
<b>UHd</b>	3,5 m	7,5 m	7 m	5 m	7,5 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

### Annexes

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
<b>3 mètres</b>	<b>5 mètres</b>

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

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions après sinistre ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

### **Secteur UHa : harmonie volumétrique** (voir schéma en annexe 4) :

- lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur de faîtage homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti ;
- lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur de faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur de faîtage doit être comprise entre les hauteurs des bâtiments contigus. Par exception, lorsque le bâtiment est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments.

**« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ». Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés. Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

**Article UH.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié.

**2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

**Sur l'ensemble des zones UH:**

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

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

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

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

**Toute référence à une architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**

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

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

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

**3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :**

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

**Les modifications**

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

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet
- châssis de toiture, de préférence encastrés.

**Les extensions et/ou réhabilitations**

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

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard

ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

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

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

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

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

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

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

#### **Les bâtiments annexes**

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

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

#### **4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

##### **Les interdictions**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de

sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

#### **Le traitement des façades, des ouvertures**

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

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

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

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

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

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

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

### **5. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

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

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UH <sub>a</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 m au-dessus du niveau de la rue.</li> </ul>
UH <sub>b</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li> </ul>
UH <sub>c</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales, pouvant être protégés par un grillage discret (hauteur maxi : 1,60 m).</li> </ul>
UH <sub>d</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales, pouvant être protégés par un grillage discret (hauteur maxi : 1,60 m).</li> </ul>

**Les clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment destinés à être enduits, non enduits sur toutes les faces,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur de clôture.

**Article UH.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme. Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité urbaine par la qualité de leurs aménagements.

Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation
- l'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie.

Les aires de stationnement en plein air peuvent être fractionnées en plusieurs unités à l'aide de dispositifs végétaux et doivent comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller de la place de stationnement à la construction ou à l'installation en toute sécurité. Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> elles doivent être fractionnées. Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

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

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

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

Les constructions ou installations à édifier ou à modifier, qui entrent dans le champ des actions ou opérations mentionnées à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, pourront être dispensées de l'obligation édictée par le présent article UH.11 d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des aires de stationnement correspondant à leurs besoins et à leur fréquentation.

**Article UH.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

### **Coefficient de pleine terre**

Des surfaces non imperméabilisées doivent être maintenues :

Secteur	Coefficient de pleine terre
UHa	20%

### **Espaces libres et obligations de planter**

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige, de façon groupée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc...).

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles existantes non enterrées recevront un traitement paysager pour garantir leur intégration.

### **« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres repérés au règlement graphique.

**ARTICLE UH 13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

**ARTICLE UH 14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone regroupant les activités économiques dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat. Elle comprend des secteurs :

- **UEa** : secteur d'activités artisanales et de services
- **UEah** : secteur d'activités artisanales et de services et d'habitat mobile constituant la résidence des professionnels occupant la zone
- **UEc** : secteur d'activités artisanales, commerciales et de services
- **UEi** : secteur d'activités industrielles.

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

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

##### Dans le secteur UEa :

- Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à vocation industrielle, agricole, commerciale.
- Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

##### Dans le secteur UEah :

- Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à destination industrielle, agricole, commerciale.
- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

##### Dans le secteur UEc :

- Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à vocation industrielle, agricole.

- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2.
- Les constructions à destination commerciale, d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

#### **Dans le secteur UEi :**

- Les constructions incompatibles avec la vocation de la zone : constructions à destination artisanale, de bureaux non liés à une activité industrielle, agricole, commerciale.
- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

#### **Dans tous les secteurs :**

#### **« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » figurant dans la carte des éléments du paysage, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

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

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

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

#### **Secteur UEah :**

- L'habitat mobile de loisirs, sous réserve de constituer la résidence principale de leur utilisateur.
- L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti.

---

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

---

**Article UE.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps pour les voies de desserte et d'au moins 6 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

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

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

**2. Accès**

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.

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération et itinéraires importants ; cette disposition s'applique aux voies suivantes : RD 770, RD 788 et RD 32.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies

secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

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

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

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

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

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP).

Celui-ci fixe un coefficient d'imperméabilisation :

Secteur	Coefficient d'imperméabilisation
UE	75%

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

##### **3. Eaux usées**

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

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

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

#### **4. Raccordements aux réseaux**

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

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de LED.

#### **Article UE.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

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

**Les extensions des constructions** dans le même alignement que les constructions existantes pourront être autorisées.

#### **« Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 5 mètres entre tout point du bâtiment au point de l'édifice / de l'élément végétal à protéger.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

**Article UE.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Des reculs différents pourront être imposés pour permettre la préservation de talus plantés ou de végétation à conserver pour des raisons de sécurité.

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

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

**Article UE.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

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

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

**Article UE.8 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article UE.9 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **12 mètres au faîtage**.

Toutefois cette hauteur pourrait atteindre 15 mètres pour une partie de la construction à condition que cette partie n'excède pas 30% de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction ; les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

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

**En secteur UEah :**

### **Dépendances**

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
<b>3 mètres</b>	<b>5 mètres</b>

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

### **Article UE.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié.

#### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### 3. Clôtures

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

#### Clôtures sur voie et à l'intérieur des marges de recul

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

#### Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées :

- **de haies vives composées d'arbustes en mélange**, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit, pouvant être surmonté d'un grillage.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans la mesure du possible les clôtures naturelles existantes seront conservées

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

#### **Article UE.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

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

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

#### **Article UE.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Un **minimum de 15%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts.**

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les plantations doivent être terminées dans l'année qui suit l'occupation effective des locaux.

En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou imposées dans les marges d'isolement tel que défini à l'article UE.6 pour des établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation.

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

**Pour les « éléments du patrimoine végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

**ARTICLE UE 13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

**ARTICLE UE 14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone **UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

Le secteur **ULp** indique sa sensibilité concernant la qualité de l'eau (secteur compris dans le périmètre de protection du captage d'eau potable).

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

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

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UL.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les exhaussements et affouillements non liés à une activité autorisée dans la zone.

#### « Eléments du patrimoine végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » figurant dans la carte des éléments du paysage, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

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

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

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UL est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

#### **« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « élément de patrimoine architectural à protéger » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Pour les « chemins », à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par réseaux

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

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

#### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

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

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

#### **2. Accès**

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

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

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

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

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

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP).

Celui-ci fixe un coefficient d'imperméabilisation :

Secteur	Coefficient d'imperméabilisation
UL	45%

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

##### **3. Eaux usées**

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

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

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature

de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

#### **4. Raccordements aux réseaux**

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

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

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de LED.

#### **Article UL.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Toutefois, les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

#### **« Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 5 mètres entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

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

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

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

#### **Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

#### **Article UL.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

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

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

#### **Article UL.8 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article UL.9 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) **ne peut excéder 11 m**.

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

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront/devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

**Article UL.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

**1. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique.

**2. Généralités**

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

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

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

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

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

**3. Clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

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

- Murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Un grillage pouvant être doublée de végétaux
- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales pouvant être doublés d'un grillage discret.

Les hauteurs seront adaptées au type d'activités et à son environnement.

**Les clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment destinés à être enduits, non enduits sur toutes les faces,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**Article UL.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

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

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

**Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager compatible avec l'activité,
- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement et compatible avec l'activité,
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

**« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

**ARTICLE UL 13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

**ARTICLE UL 14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

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

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUH : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant les sous-secteurs :**
  - **1AUHb** : secteur de densité moyenne en ordre continu ou discontinu
  - **1AUHbp** : secteur compris dans le périmètre de protection du captage d'eau potable
  - **1AUHb « np »** : secteur sensible du fait de la nappe phréatique affleurante
  - **1AUHc** : secteur de faible densité en ordre continu ou discontinu
  - **1AUHcp** : secteur compris dans le périmètre de protection du captage d'eau potable
- **1AUE : secteur à vocation d'activités économiques, comprenant les sous-secteurs :**
  - **1AUEi** : à vocation industriel
  - **1AUEc** : à vocation commerciale
- **1AUL : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif**

---

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

---

**Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites****1. Dans l'ensemble des zones 1AU :**

- Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- Les constructions à vocation commerciale, excepté dans le périmètre de diversité commerciale, définie au titre de l'article L151-16 du CU.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**De plus, dans le secteur 1AUHb « np » :**

- Les constructions de cave et sous-sols aménagés.

**2. En secteur 1AUEi :**

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article AU2, ou autres que les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales ou de services autorisées dans la zone.

**En secteur 1AUEc :**

- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- Les constructions à vocation commerciale, d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

**3. En secteur 1AUL :**

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article AU2, ou autres que les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées.

**4. Pour tous les secteurs :****Pour les « éléments du patrimoine végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » figurant dans la carte des éléments du paysage, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

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

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

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes limitées à 30% de la surface de plancher existante, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

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

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L101-2 du CU.

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

Les zones ne peuvent être aménagées que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone. Seule la zone 1AUHC de Kerargroas pourra s'urbaniser au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU.3 à AU.14 ci-après
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Dans le secteur 1AUH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières admis en zone UH existantes sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'aménagement global de la zone :

- l'extension des constructions existantes
- la restauration avec ou sans changement de destination des bâtiments non en ruines
- la construction de dépendances.

Les opérations d'habitat de 10 logements et plus et les zones délimitées au règlement graphique devront prévoir 20% de logements sociaux.

Les constructions à vocation commerciale, quelle que soit leur surface de vente, dans le périmètre de diversité commerciale.

**Dans les secteurs 1AUhbp et 1AUHcp :**

- les constructions et installations, sous réserve de respecter l'arrêté préfectoral de classement du captage de Lannuchen.

**Dans le secteur 1AUEi** à vocation d'activités industrielles sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières admis en zone UE, à savoir :

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

**Dans le secteur 1AUEc** à vocation d'activités commerciales sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières admis en zone UE, à savoir :

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

**Dans les secteurs 1AUL** à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières admis en zone UL, à savoir :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation dans la zone est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

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

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification du PLU ; à cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne

saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L300-2 du CU.

#### **4. Dans toutes les zones :**

##### **Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « élément de patrimoine architectural à protéger » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Pour les « chemins », à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par réseaux

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

---

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

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

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

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## **Pour la zone AUH**

### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

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

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

### **2. Accès**

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984), excepté à titre exceptionnel, lorsqu'ils sont justifiées par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station service,...) et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la construction.

## **Pour la zone AUE**

### **1. Voirie**

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

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

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

desserte et d'au moins 6 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

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

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

## **2. Accès**

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.

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération et itinéraires importants ; cette disposition s'applique aux voies suivantes : RD 770, RD 788 et RD 32.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

### **Pour la zone AUL**

#### **1. Voirie**

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent

(exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

## 2. Accès

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

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

### 1. Adduction en eau potable

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

### 2. Eaux pluviales

Les autorisations devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP).

Celui-ci fixe le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur	Coefficient d'imperméabilisation
1AUHb / 1AUHbp	60%
1AUHc / 1AUHcp	60%
1AUE	75%
1AUL	45%

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au

cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

### **3. Eaux usées**

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

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

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

### **4. Raccordements aux réseaux**

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

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

Lors du raccordement au réseau d'éclairage public, les installations d'éclairage devront être dotées de LED.

## **Article AU.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**En dehors des marges de recul ou des alignements à respecter, prévus au plan,** le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est :

### **1. En secteurs 1AUH :**

**En secteur 1AUHb :** entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Pour des questions d'ensoleillement, la construction pourra s'implanter en fond de parcelle. Dans ce cas un retrait minimal devra être respecté vis-à-vis du fond de parcelle (cf. article 6 suivant).

**En secteur 1AUHc :** en recul minimum de 3 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

**Toutefois,** un recul moindre pourra être autorisé ou imposé :

- pour une extension dans le prolongement d'une construction existante (notion de continuité),
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies,
- pour des sas d'entrée, ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- ou pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

## 2. Autres secteurs :

**En secteur 1AUL :** en recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

**En secteur 1AUE :** en recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

## 3. Pour tous secteurs :

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

### **Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 5 mètres entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

**Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1. Pour la zone 1AUH :****1. En secteur 1AUHb, les constructions pourront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.**

L'implantation en limite séparative est autorisée dans une bande d'une largeur de 20 mètres prise à partir de la voie. Au-delà, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.

En cas de retrait de la limite séparative de fond de parcelle, une distance minimale de 3 mètres doit être maintenue.

**2. En secteur 1AUHc, les constructions pourront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.**

L'implantation en limite séparative est autorisée dans une bande d'une largeur de 20 mètres prise à partir de la voie. Au-delà, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.

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

En cas de retrait de la limite séparative de fond de parcelle, une distance minimale de 3 mètres doit être maintenue.

**3. Pour l'ensemble des secteurs :**

- a) pour les constructions légères inférieures à 20 m<sup>2</sup>, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible.
- b) pour la reconstruction d'immeubles existants après sinistre : dans ce cas, les constructions à édifier pourront avoir les mêmes caractéristiques en plan et hauteur que les immeubles à démolir ou à modifier.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.
- En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**2. Pour la zone 1AUE:**

Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de **5 m minimum**.

**1. En secteur 1AUEc :**

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

**2. Dans tous les secteurs :**

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

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

**3. Pour la zone 1AUL :**

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

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

**Article AU.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique****1. Pour la zone 1AUH :**

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

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

**2. Pour la zone 1AUE :**

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

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

### 3. Pour la zone 1AUL :

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

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

## Article AU.8 : emprise au sol des constructions

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

Secteur	Emprise au sol
1AUHb	50%
1AUHc	30%
1AUE	non réglementé
1AUL	non réglementé

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

## Article AU.9 : hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 15°)	Autres toitures (>15°)	
	façade	faîtage	acrotère	façade	faîtage
1AUHb	-	11 m	9 m	7 m	11 m
1AUHc	6 m	9 m	7 m	7 m	9 m
1AUE	-	10 m	9 m	-	9 m
1AUL	-	11 m	10 m	-	10 m

### 2. La hauteur maximale des dépendances

Pour tous les secteurs, les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
3 m	5 m

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

**Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ». Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés. Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

**Article AU.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Pour la zone 1AUH :****1.1. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique.

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

**1.2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

**Sur l'ensemble des zones 1AUH**

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
  - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
  - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)

- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
  - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
  - souches de cheminées maçonnées ;
  - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
  - **Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**
- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
  - Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés ou décaissés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.
  - Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### 1.3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

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

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUHb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li> </ul>
1AUHc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales, pouvant être protégés par un grillage discret (hauteur maxi : 1,60 m).</li> </ul>

#### Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment destinés à être enduits, non enduits sur toutes les faces,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**2. Pour la zone 1AUE:****2.1. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique.

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

**2.2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

**2.3. Clôtures**

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

**Clôtures sur voie**

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

**Clôtures en limites séparatives**

Elles seront constituées :

- **de haies vives composées d'arbustes en mélange**, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,

- d'un mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

### **Pour la zone 1AUL :**

#### **1. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique:**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique.

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

#### **2. Généralités**

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

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

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

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

#### **3. Clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

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

- Murets de moellons (hauteur maxi : 0,60 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales pouvant être doublés d'un grillage discret (hauteur maxi : 1,60 m).

Les hauteurs seront adaptées au type d'activités et à son environnement.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment destinés à être enduits, non enduits sur toutes les faces,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**Pour l'ensemble des zones**

Les principes de clôture figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les principes de clôture figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

**Article AU.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

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

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

Les principes de stationnement figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les principes de stationnement figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

**Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations****Pour la zone 1AUH :**

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

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité

équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

**Pour la zone 1AUE :**

Un **minimum de 15%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts.**

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les plantations doivent être terminées dans l'année qui suit l'occupation effective des locaux.

En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou imposées dans les marges d'isolement tel que défini à l'article Ui.7 pour des établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation.

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

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

**Pour la zone 1AUL :**

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

La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,
- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

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

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

### **Sur l'ensemble des zones**

#### **1. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique:**

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

#### **ARTICLE AU 13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

#### **ARTICLE AU 14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

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

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

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

Elle comprend des secteurs particuliers :

- Ap : Zone de protection des captages en eau potable (zone B, périmètre éloigné)
- As : Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) permettant l'accueil d'équipements à vocation éducatif ou socio-professionnel, publics ou d'intérêt collectif

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

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

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

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif
- Les changements de destination du bâti, excepté ceux autorisés à l'article A2
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, les dépôts, les aires de jeux et parcs d'attraction.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article A2.

#### 1. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique:

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » identifié au règlement graphique, excepté :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la

survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

**2. Dans le secteur Ap, sont de plus interdites :**

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau potable.

**3. Dans le secteur As, sont de plus interdites :**

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire aux équipements présents sur le secteur

**4. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique:**

Toute installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L214-1 du code de l'environnement qui entraîne la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités est interdit, excepté pour les cas prévus à l'article 2.

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

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

- les constructions à usage de logement de fonction. Il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Ces constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées en continuité ou à proximité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation. Un seul nouveau logement de fonction par exploitation sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant un logement de fonction et à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface. La construction devra être située à moins de 20 m de la construction principale existante.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi que les activités équestres professionnelles.
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- 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.
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

**2. Peut également être autorisé :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier.
- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation et de leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :
  - que les extensions soient limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que la surface initiale de la construction soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que la surface de plancher créée n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - les constructions d'annexes, limitées à 2 par unité foncière, sans installation de sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les constructions devront être situées à moins de 20 mètres de la construction principale existante.

**3. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique:**

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « élément de patrimoine architectural à protéger » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Pour les « chemins », à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par réseaux

**4. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées :**

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).

Toute installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L214-1 du code de l'environnement entraînant la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités pour les cas suivants :

- le projet est déclaré d'utilité publique ou il présente un caractère d'intérêt général
- le projet présente des enjeux liés à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales
- le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas d'exception à la règle, le pétitionnaire doit :

1. chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement)
2. chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures réductrices)
3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage résiduel identifié.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne respectent les conditions suivantes :

- La restauration des zones humides fortement dégradées (comblements, drainage,...) est prioritairement envisagée ; la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire.
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée.
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont prévus sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprend un projet de restauration et de suivi établi pour au minimum 5 ans, accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires doivent y être clairement identifiés.

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

---

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

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

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

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

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

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

En bordure des voies départementales à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général en 1984).

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

**ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel****1. Adduction en eau potable**

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

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

**2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction conformément aux prescriptions techniques ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

**3. Eaux usées**

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

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

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

**4. Raccordements aux réseaux**

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

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

**Article A.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales est de :**

- est de 35 mètres pour les RD 770, RD 788 et D125,
- est de 25 mètres pour les RD 25, RD 110 et RD32.

**Pour l'ensemble des départementales**, hors agglomération, les constructions devront avoir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

**Pour les autres voies**, le recul minimum des constructions par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privée ou à l'alignement futur est de 10 mètres.

**Pour le secteur As :**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privée ou à l'alignement futur est de 10 mètres.

**« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un élément de petit patrimoine bâti identifié doivent respecter une distance minimum de 10 mètres entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

**Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits.

### Article A.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

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

### Article A.8 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions (hors constructions agricoles) par unité foncière sera de 50%.

#### Secteur As :

L'emprise au sol maximale des constructions (hors constructions agricoles) par unité foncière sera de 80%.

### Article A.9 : hauteur maximale des constructions

#### 1. La hauteur maximale des habitations et constructions :

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 15°)	Autres toitures (>15°)	
	façade	faîtage	acrotère	façade	faîtage
<b>A</b>					
Habitation	3.5 m	7.5 m	6 m	4 m	7 m
Annexe	-	10 m	9 m	-	9 m
<b>As</b>	-	9 m	8 m	-	8 m

#### 2. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ». Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés. Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

**Article A.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés au règlement graphique sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Dans les autres cas, il devra être exigé un déplacement du talus et/ou une reconstitution de la haie dans des conditions équivalentes (essences locales, linéaire, intérêt environnemental : rupture de pente, connexion biologique) et à proximité de la structure bocagère arasée (même commune).

**2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

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

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

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

d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés ou décaissés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.

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

### **3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes :**

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

#### **Les modifications**

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

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides,
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

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

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet
- châssis de toiture, de préférence encadrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

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

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

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois

« noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

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

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

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

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

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

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

#### **Les bâtiments annexes**

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

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

### **4. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

#### **Les interdictions**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des

percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

#### **Le traitement des façades, des ouvertures**

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

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

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

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

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

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

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

#### **5. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

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

Secteur	Matériaux et hauteurs autorisés
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales pouvant être doublés d'un grillage discret.</li> </ul>

**Les clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les panneaux préfabriqués en PVC sont interdits.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment destinés à être enduits, non enduits sur toutes les faces,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**Article A.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

**« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un

nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- le secteur ND couvrant l'ancienne décharge
- le secteur NE couvrant la station d'épuration
- le secteur NL, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs
- le secteur NPi, à vocation d'installations piscicoles.

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

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

##### 1. Sont interdits en secteurs N, Nd :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction.
- Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules, les dépôts, les parcs d'attraction, excepté ceux autorisés à l'article 2.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article A2.

##### 2. Sont interdits en secteur Ne, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec l'épuration des eaux usées.

##### 3. Sont interdits en secteur NL, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que des installations et équipements légers de sport et de loisirs.

**4. Sont interdits en secteur NPi, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que des constructions et installations liées aux activités piscicoles, à l'exception des activités autorisées à l'article 2.**

**5. « Éléments du patrimoine végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont interdits toutes constructions et installations et tous travaux soumis à autorisation dans un rayon de 5 mètres autour d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » figurant dans la carte des éléments du paysage, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

**6. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique :**

Toute installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L214-1 du code de l'environnement qui entraîne la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités est interdit, excepté pour les cas prévus à l'article 2.

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

**Sont admis, sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :**

**1. Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :**

- les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
- les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs.

**2. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.**

**3. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.**

**4. 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.

**5. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées :**

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).

- Toute installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L214-1 du code de l'environnement entraînant la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités pour les cas suivants :
- le projet est déclaré d'utilité publique ou il présente un caractère d'intérêt général
- le projet présente des enjeux liés à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales
- le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas d'exception à la règle, le pétitionnaire doit :

4. chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement)
5. chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures réductrices)
6. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage résiduel identifié.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne respectent les conditions suivantes :

- La restauration des zones humides fortement dégradées (comblements, drainage,...) est prioritairement envisagée ; la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire.
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée.
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recrée sont prévus sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprend un projet de restauration et de suivi établi pour au minimum 5 ans, accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires doivent y être clairement identifiés.

**6. Sont admis certains aménagements des constructions existantes**, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

**Seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :**

- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel.
- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation et de leurs annexes, dès lors que ces

extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :

- que les extensions soient limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que la surface initiale de la construction soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que la surface de plancher créée n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les constructions d'annexes, limitées à 2 par unité foncière, sans installation de sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les constructions devront être situées à moins de 20 mètres de la construction principale existante.

Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, au titre de l'article L151-11 du CU, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone Naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

#### **7. En secteur NPi**

Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, au titre de l'article L151-11 du CU, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Seul le changement de destination pour d'autres activités artisanales et de services sera autorisé.

Le changement de destination est soumis, en zone Naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

#### **8. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « élément de patrimoine architectural à protéger » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Pour les « chemins », à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par réseaux

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

---

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

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

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

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

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

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

En bordure des voies départementales à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général en 1984).

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

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

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

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

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction conformément aux prescriptions techniques ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

##### **3. Eaux usées**

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

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

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature

de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

#### **4. Raccordements aux réseaux**

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

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

#### **Article N.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales est de :**

- est de 35 mètres pour les RD 770, RD 788 et D125,
- est de 25 mètres pour les RD 25, RD 110 et RD32.

**Pour l'ensemble des départementales**, hors agglomération, les constructions devront avoir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

**Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privée ou à l'alignement futur est de 5 mètres.**

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

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

#### **« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 5 mètres entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

**Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

**Article N.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

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

**Article N.8 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions par unité foncière sera de 50%.

**Article N.9 : hauteur maximale des constructions**

Les reconstructions en cas de sinistre, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 15°)	Autres toitures (>15°)	
	façade	faîtage	acrotère	façade	faîtage
<b>A</b>					
Habitation	6 m	9 m	6 m	4 m	7 m
Annexe	3 m	5 m	4.5 m	-	5 m

**« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger »

doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ». Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés. Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article N.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. « Éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Dans les autres cas, il devra être exigé un déplacement du talus et/ou une reconstitution de la haie dans des conditions équivalentes (essences locales, linéaire, intérêt environnemental : rupture de pente, connexion biologique) et à proximité de la structure bocagère arasée (même commune).

### **2. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié)

- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- largeur maximum des pignons de 8 mètres
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- souches de cheminées maçonnées
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

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

5. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

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

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

### **3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes :**

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

#### **Les modifications**

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

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides,
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

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

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

réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

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

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

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

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

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

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

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel

insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

#### **Les bâtiments annexes**

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

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

#### **4. « Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

##### **Les interdictions**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

##### **Le traitement des façades, des ouvertures**

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

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

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

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

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

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

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

## 5. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

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

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
N	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales pouvant être doublés d'un grillage discret (hauteur maxi : 1,60 m).</li> </ul>

### Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les panneaux préfabriqués en PVC sont interdits.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment destinés à être enduits, non enduits sur toutes les faces,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

### **Article N.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

**« Eléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Tout « élément de patrimoine végétal à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément de taille suffisante et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. Dans le cas d'un élément abattu dans un alignement d'arbres, il doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5m d'un autre sujet de l'alignement.

Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE PLACES REQUISES
<b>HABITATION</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> <li>• Logements locatifs avec prêt aidé par l'état</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement )</li> <li>- 1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour</li> <li>- 2 places 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> <li>- aucune place n'est imposée</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).

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

#### Constructions destinées à l'habitat individuel groupé et collectif

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local, un abri extérieur ou un emplacement destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre 5 et 15 logements : 1 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement créé, sans que la surface puisse être

- inférieure à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Entre 15 et 50 logements : 0,75 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement créé

**Autres constructions**

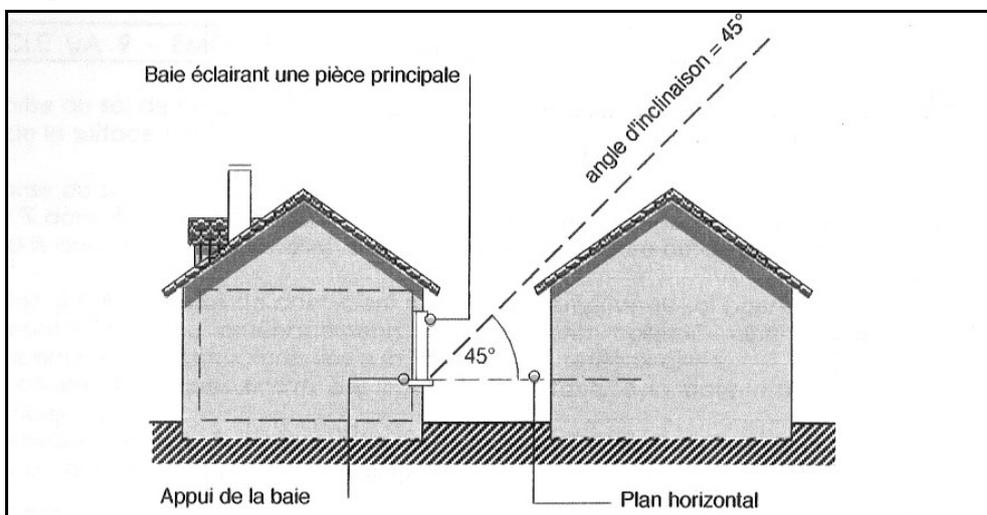
Une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés. Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

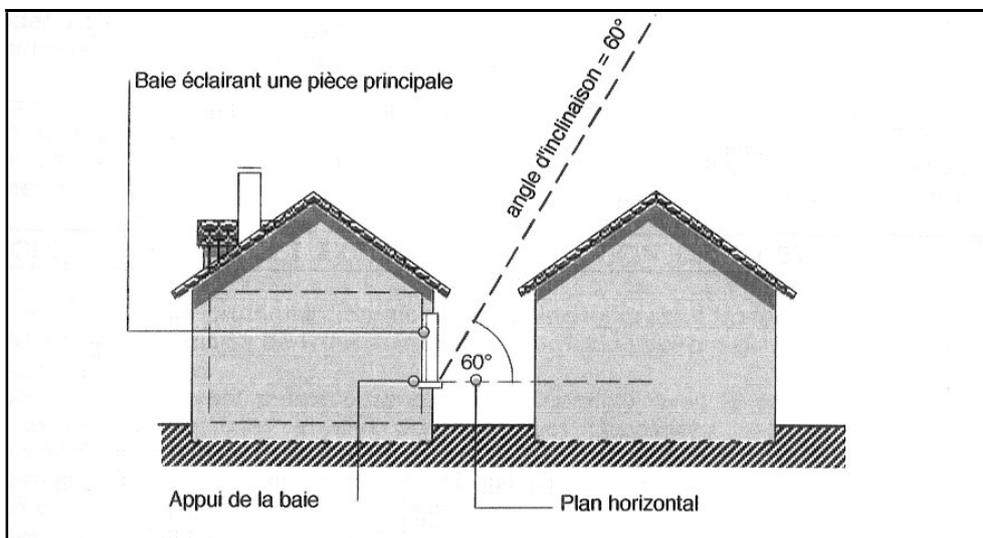
Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

## ANNEXE 2 : RÈGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLE 7)

Cas général



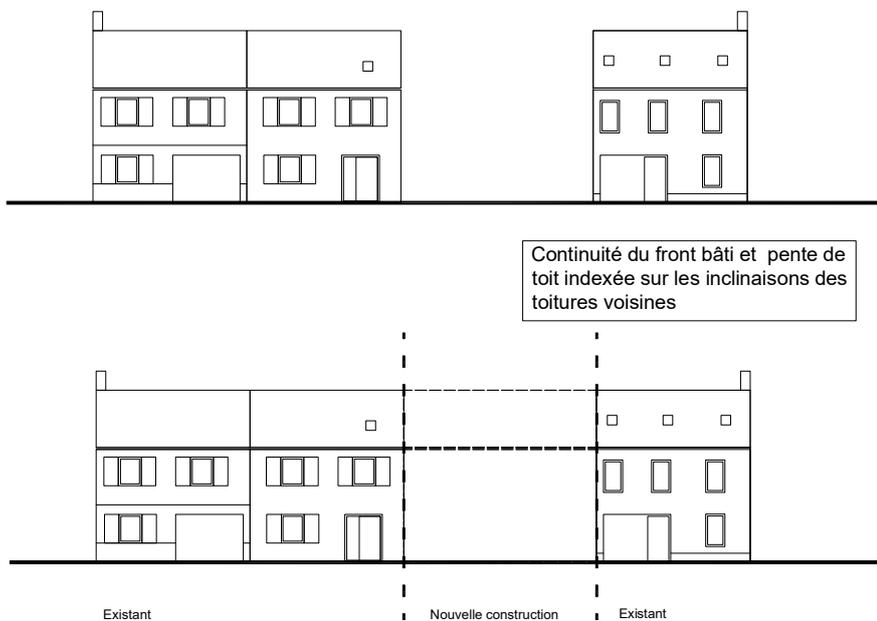
Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



## ANNEXE 3 : HARMONIE VOLUMETRIQUE (ARTICLES 10) CONFORTEMENT DE LA CONTINUITÉ DU BÂTI

### 1° Front bâti homogène

Linéaire de façades sur rue



La nouvelle construction est implantée en alignement avec l'existant. Les garages, espaces de parkings couverts, espaces commerciaux, espaces de stockage et local à poubelles sont intégrés à la nouvelle construction.

### 2° Front bâti non homogène

Linéaire de façades sur rue



La nouvelle construction est implantée en alignement avec l'existant. Les garages, espaces de parkings couverts, espaces commerciaux, espaces de stockage et local à poubelles sont intégrés à la nouvelle construction.

## ANNEXE 3 : HAIES A POUSSE LENTE

Source : article du Ouest-France, 30 novembre 2008, Denis Pépin



*Ce lilas à petites feuilles est mieux adapté aux petits jardins et produit moins de taille et moins de déchets verts.*

Espèce	Feuillage	Croissance	Distance de plantation	Epoque de taille
<a href="#">Hibiscus syriacus</a>	caduc	moyenne	60 cm	mars
<a href="#">Buis</a>	persistant	lente	40 cm	juin
Charmille	caduc	moyenne	60 cm	juillet-août
<a href="#">Photinia</a>	persistant	rapide	80 à 120 cm	nettoyage au printemps
<a href="#">Aubépine</a>	caduc	moyenne	30 cm	juin-août
<a href="#">Cyrès</a>	persistant	rapide	60 à 80 cm	mai-juin
<a href="#">Pyracantha</a>	persistant	rapide	50 à 60 cm	nettoyage au printemps; avril et août
<a href="#">Fusain</a>	persistant	lente	50 cm	juillet
<a href="#">Cotoneaster</a>	persistant ou caduc	moyenne	50 à 60 cm	nettoyage au printemps
<a href="#">Troène</a>	semi-persistant	rapide	40 cm	mai et août
<a href="#">Laurier cerise</a>	persistant	rapide	60 à 80 cm	juin-juillet
Forsythia	caduc	rapide	80 à 120 cm	rabattre les rameaux après floraison
If	persistant	lente	60 à 80 cm	juin-juillet

[http://www.qerbeaud.com/jardin/fiches/fp\\_haie\\_plantation.php3](http://www.qerbeaud.com/jardin/fiches/fp_haie_plantation.php3)

### Des arbustes persistants raisonnables.

Redécouvrez le laurier tin, en fleurs tout le printemps, l'Oranger du Mexique, une petite merveille, parfait en sol bien drainé, les osmanthes burkwoodii et hétérophyllus, délicieusement parfumées en avril et en septembre, le pittosporum tobira. Le buis toujours vert, le houx, l'if feront des haies taillées impeccables. De plus, ils attirent les insectes auxiliaires mieux que leurs confrères.

Parmi les houx, les variétés comme pyramidalis, meserveae, crenata forment des haies denses et trapues. Pour stimuler leur vigueur, offrez leur un épais paillis de compost recouvert d'un manteau de feuilles mortes. Comme en forêt, tout simplement.

### Des caducs trapus et compacts.

Les pépiniéristes sélectionnent maintenant des variétés compactes, trapues, à croissance modérée, mieux adaptées aux petits jardins. Parmi elles : lilas à petites feuilles, en fleurs deux fois l'an et haut de 2 m, Viorne obier compacte, si belle en fleurs et en robe d'automne ornée de perles rouges (2 m), Weigelia compact, fleuri au cœur du printemps, Forsythia Week End et Mêlée d'or, compacts, et tant d'autres.

## ANNEXE 5 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21<sup>e</sup> siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

### Des impacts écologiques

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).

Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

### Des impacts économiques

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

### La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

### Zones UA, UC, UD, UE, UY, 1AU et 2AU

#### Liste d'espèces végétales interdites (car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)

Nom commun	Nom latin	Observations
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasif
Baccharis ou Sénéçon en arbre	<i>Baccharis hamifolia</i>	Invasif
Berbéris épine vinette	<i>Berberis darwinii</i>	Invasif
Cotonéasters de l'Himalaya		Invasif
Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis x leylandii</i>	Déchets verts

Chalef à grandes feuilles	<i>Elaeagnus macrophylla</i>	Invasif
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis, C. edulis</i>	Invasif
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasif
Laurier-palme ou cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	<i>Laurus Nobilis</i>	Invasif
	<i>Montbretia crocosmia</i>	Invasif
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>	Invasif
Renouées asiatiques	<i>Fallopia japonica, F. x-bohemica, F. sachalinensis, Persicaria wallichii</i>	Invasives
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Invasif
Thuja	<i>Thuja plicata, T. occidentalis, T.orientalis</i>	Déchets verts
Vergerette du Canada	<i>Erigéron canadensis</i>	Invasif

Il est conseillé au pétitionnaire de faire réaliser un diagnostic pour établir la présence ou non de la Renouée du Japon sur le terrain où est envisagée la construction.

#### Remarques :

Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia x weyeriana*, *Buddleia lochin*).

#### Liste non exhaustive d'espèces recommandées pour constituer les limites séparatives

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Insectes butineurs
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Laurier-Tin	<i>Viburnum tinus</i>	Insectes butineurs
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs, petits mammifères
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	Insectes butineurs
Cognassier du Japon		Insectes butineurs, oiseaux
Cornus alba		Insectes butineurs, oiseaux
Deutzie rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
	<i>Hortensia paniculata</i>	Insectes butineurs

	<i>Kolwitzia amabilis</i>	
Chèvrefeuille de Tartarie	<i>Lonicera tatarica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
	<i>Photinia corallina</i>	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	<i>Rosa glauca</i>	Insectes butineurs, oiseaux

**Prescriptions générales :**

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

**Zones A et N****Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères****Essences principales**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Insectes butineurs

**Essences associées**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Oiseaux, insectes butineurs

Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	<i>Salix alba ssp vitellina</i>	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Oiseaux, insectes butineurs