

Département des Côtes d'Armor**Commune de
PLESTAN****PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3****DOSSIER D'APPROBATION****Pièce N° 2 : Règlement modifié****U880 – Mai 2013**

P.L.U	Prescrit	Arrêté	Approuvé	Annulé
Élaboration du PLU	Le 18/10/1991	Le 06/11/2003	Le 01/07/2004	
Modification n°1			Le 09/05/2005	
Modification n°2			Le 01/07/2010	
Modification Simplifiée			Le 19/07/2012	
Modifications Simplifiées (3)			Le 07/02/2013	
Modification n°3			Le 16/05/2013	

Paysages de l'Ouest
Le montana B
2, rue du Château de l'Eraudière – BP 30661
44306 NANTES cedex3
Tél : 02.40.76.56.56/ paysagesdelouest@wanadoo.fr



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	8
CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UA, UB ET UC.....	10
CHAPITRE 2. REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue.....	29
CHAPITRE 3. REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UY.....	47
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	65
CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AUr.....	67
CHAPITRE 2. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AUyr.....	85
CHAPITRE 3. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AUss.....	103
CHAPITRE 4. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AUYS.....	121
TITRE 4 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	139
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....	140
TITRE 5 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	158
REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS N, NH ET NI.....	159
TITRE 6 : ANNEXES.....	178

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Plestan.

Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à 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 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

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

2° Aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- ✓ les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier,
- ✓ les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- ✓ les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- ✓ les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- ✓ les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- ✓ les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

- 1) Les zones urbaines dites « zones U »
Elles 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.
- 2) Les zones à urbaniser dites « zones AU »
Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- 3) Les zones agricoles dites « zones A »
Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Article 4 - Adaptations mineures

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

Article 5 - Cas particuliers

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.

La hauteur maximum et le coefficient d'occupation sols des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers ne sont pas limités.

Article 6 - Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Article 7 – Définitions

L'article R*112-2 modifié par décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1 précise que 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.

Article 8 - Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à la submersion.

Article 9 - Vestiges archéologiques

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
Avenue Charles Foulon
35700 Rennes

conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Article 10 - Nuisances sonores

Les principales infrastructures de transports terrestres concernant Plestan font l'objet d'un classement au titre de la loi sur le bruit. Les secteurs concernés sont représentés dans les documents graphiques du règlement. Ils sont définis comme suit (largeur comptée à partir du bord extérieur de la chaussée :

Infrastructure	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs de nuisances sonores
RN 12	1	300 m

RN176	3	100 m
Voie ferrée Rennes-St Brieuc	2	250 m

Les bâtiments à construire dans les secteurs concernés doivent présenter un isolement acoustique minimal conformément aux dispositions du Code de la construction. Ces dispositions sont rappelées dans la pièce n°5 (Annexes) du présent PLU.

Article 11 - Rappels de procédure

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements d'affectation des bâtiments existants sont soumis à permis de construire.
4. Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
6. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à 5 et R. 311-1 à 3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
7. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à 16 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
8. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123 1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442 2 et suivants du Code de l'urbanisme.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **URBAINE**

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

Cette zone est divisée en cinq secteurs :

- ✓ Le **secteur Ua** correspond au centre historique où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.
- ✓ Le **secteur Ub** dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense ; les constructions y sont implantées en ordre discontinu.
- ✓ Le **secteur Uc** correspond aux villages pouvant accueillir de nouvelles constructions.
- ✓ Le **secteur Ue** est destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif et à leurs extensions éventuelles.
- ✓ Le **secteur Uy** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable. Un sous-secteur Uyq permet de traduire réglementairement les dispositions liées au label Qualiparc obtenu par la zone d'activités des Landes de Penthièvre.

Les règles applicables aux secteurs Ua, Ub et Uc sont présentées dans le chapitre 1. Les règlements des secteurs Ue et Uy font chacune l'objet d'un chapitre distinct ; respectivement les chapitres 2 et 3.

CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ua, Ub ET Uc

Les secteurs Ua, Ub et Uc correspondent aux secteurs immédiatement constructibles à vocation principale d'habitat :

- ✓ le secteur Ua concerne le centre-bourg historique,
- ✓ le secteur Ub concerne les extensions pavillonnaires du bourg,
- ✓ le secteur Uc concerne les villages où des constructions neuves sont autorisées.
Un sous-secteur Uca concerne le village de Quercy où s'appliquent des prescriptions architecturales spécifiques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- ✓ la création d'exploitations agricoles,
- ✓ les installations classées ou non y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- ✓ le stationnement isolé des caravanes,
- ✓ les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, non nécessaires aux constructions et installations admises dans le secteur,
- ✓ l'ouverture de toute carrière.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ✓ Les pylônes de téléphonie mobile sont admises à condition qu'ils ne nuisent ni à la tranquillité du voisinage ni à la qualité des paysages.
- ✓ L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- ✓ Les constructions n'abritant pas d'activités à nuisances et nécessaires au maintien des exploitations agricoles existant dans la zone (hangars agricoles...).
- ✓ Les constructions et installations de tout type sous réserve d'être nécessaires et directement liées à la voie ferrée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Voiries et accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux directs sur les routes départementales et nationales doit être limitée, les constructions doivent se desservir par des voies de moindre importance dans la mesure du possible.

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

Article U 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire départementale.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celle-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, et réciproquement.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des RN 12 et 176 et de leurs bretelles d'accès. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Lorsque le règlement graphique prévoit une marge de recul inférieure, cette marge de recul est calculée **par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche**.

Les marges de recul des constructions par rapport aux autres voies sont définies comme suit :

- ✓ dans le secteur Ua, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie,
- ✓ dans le secteur Ub, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement de la voie,
- ✓ dans le secteur Uc, les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants. En aucun cas, les constructions ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages 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, etc..) 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.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises en cas d'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

En **secteur Ub**, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit s'harmoniser à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 :

- 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 parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4) Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

a) Les **clôtures sur rue et, le cas échéant, à l'intérieur des marges de recul** seront constituées soit par :

- ✓ une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m
- ✓ un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m
- ✓ un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m

Tout autre mode de clôture sur rue et dans les marges de recul est interdite, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Toutefois des hauteurs inférieures pourront être imposées pour tenir compte en particulier des différences de niveau entre la voie publique et le terrain à clore.

b) Les **clôtures entre fonds voisins**, en dehors des marges de recul, ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Dispositions particulières au sous-secteur Uc_a :

De plus, dans le **sous-secteur Uc_a** , les prescriptions suivantes devront être respectées :

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments

concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

a) Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc..).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan,...), le caractère (disposition, forme, et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Par ailleurs, la couleur des enduits utilisés devra être le plus proche possible du ton moyen des constructions avoisinantes.

Sont interdites les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Il doit être prévu au moins :

- ✓ pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- ✓ pour les commerces, bureaux et autres activités, une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette affectée à ces activités.

Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

En **secteur Ua**, il n'est pas fixé de COS.

En **secteur Ub**, il est fixé un COS de 0,6.

En **secteur Uc**, il est fixé un COS de 0,4.

CHAPITRE 2. REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Les secteurs Ue sont destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif et à leurs extensions.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations de toute nature sont interdites sauf :

- ✓ les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction,
- ✓ les constructions destinées au fonctionnement des installations sportives existantes ou projetées sur la zone,
- ✓ les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, nécessaires aux constructions et installations admises dans le secteur.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ✓ Les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées, autant que possible, aux bâtiments existants.
- ✓ Les constructions et installations de tout type sous réserve d'être nécessaires et directement liées à la voie ferrée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 - Voiries et accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux directs sur les routes départementales et nationales doit être limitée, les constructions et installations autorisées doivent se desservir par des voies de moindre importance dans la mesure du possible.

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

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire départementale.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celle-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des RN 12 et 176 et de leurs bretelles d'accès. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Lorsque le règlement graphique prévoit une marge de recul inférieure, cette marge de recul est calculée **par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche**.

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants. En aucun cas, les constructions ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages 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, etc..) 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.

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises en cas d'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit s'harmoniser à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 :

- 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 parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4) Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

- a) Les **clôtures sur rue et, le cas échéant, à l'intérieur des marges de recul** seront constituées soit par :
- ✓ une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m
 - ✓ un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m
 - ✓ un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m

Tout autre mode de clôture sur rue et dans les marges de recul est interdite, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Toutefois des hauteurs inférieures pourront être imposées pour tenir compte en particulier des différences de niveau entre la voie publique et le terrain à clore.

- b) Les **clôtures entre fonds voisins**, en dehors des marges de recul, ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Article Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Article Ue 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Dans le **secteur Ue riverain de la RN 12**, un merlon planté d'au moins trente mètres de large devra être créé conformément au règlement graphique.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 3. REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uy

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles sont interdites en secteur Uy, notamment :

- ✓ les constructions à usage :
 - ✓ d'habitation isolée ou groupée, à l'exception de l'habitat nécessaire au fonctionnement des établissements,
 - ✓ agricole ;
- ✓ la création d'installations agricoles,
- ✓ les terrains de camping et de caravanning,
- ✓ le stationnement isolé des caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- ✓ l'ouverture de toute carrière.

Article Uy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ✓ Les habitations liées au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments existants ou dans leur continuité ; dans ce dernier cas, elles devront respecter le style et la volumétrie de l'établissement.
- ✓ Les installations classées, à la double condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- ✓ Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des établissements.
- ✓ Les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 3 - Voiries et accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux directs sur les routes départementales et nationales doit être limitée, les constructions doivent se desservir par des voies de moindre importance dans la mesure du possible.

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

Les accès directs pour véhicules sur la RN 12 sont interdits.

Article Uy 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire départementale.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celle-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Article Uy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des RN 12 et 176 et de leurs bretelles d'accès. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Lorsque le règlement graphique prévoit une marge de recul inférieure, cette marge de recul est calculée **par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche**.

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des autres voies publiques.

- Dans le sous-secteur Uy_q, les constructions devront être implantées à au moins 30 mètres de l'axe des voies.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages 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, etc..) 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.

Article Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :
 - la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 5 m. $L = H/2 > 5 \text{ m.}$
 - à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation. $L = H/2 > 3 \text{ m.}$
- 2) L'implantation des constructions limite séparative est autorisée dès lors qu'il est prévu un mur coupe-feu, ceci par mesure de sécurité.

Dans le **sous-secteur Uy_q**, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 10 m. $L = H > 10 \text{ m.}$

Article Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les "pièces principales" ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article Uy 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie des parcelles.

Article Uy 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale en cas de nécessité technique impérative (tels que silos, cuves, ponts roulants... et bâtiments les abritant).

Article Uy 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 :

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

Article Uy 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. Il doit être prévu au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette affectée aux commerces, bureaux et autres activités.

- Dans le **sous-secteur Uy_q**, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des effectifs de l'entreprise augmenté d'au moins 5 places destinées aux visiteurs.

Article Uy 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins.

Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée. La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire dans les marges de recul sur voies.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 4 : REGLES APPLICABLES A LA **ZONE AGRICOLE**

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ✓ Les maisons d'habitation des exploitants sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité immédiate du siège d'exploitation.
- ✓ Toutes installations ou construction nécessaires aux besoins des exploitations agricoles sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et réglementation sanitaire départementale).
- ✓ Les changements de destination dans le volume existant des bâtiments agricoles traditionnels (bâtiments en pierres...) repérés sur le plan de zonage en raison de leur qualité architecturale sont autorisés.
- ✓ Les changements de destination et l'extension limitée des bâtiments agricoles traditionnels (bâtiments en pierres et terre...) de bonne qualité architecturale ne sont autorisés qu'à la double condition :
 - ✓ d'accueillir des activités de diversification de la production agricole (gîtes ruraux, camping à la ferme, vente à la ferme...) dès lors que l'activité de production agricole reste l'activité principale de l'exploitation,
 - ✓ de respecter le caractère d'origine des bâtiments et de permettre leur mise en valeur.
- ✓ Les démolitions des bâtiments traditionnels en pierre ne sont autorisées que sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- ✓ Les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Voiries et accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux directs aux routes départementales et nationales devra être limitée. Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne pourront être autorisées qu'avec accès sur la voie où la gêne sera la moindre pour la circulation.

Tout accès direct sur les routes nationales est interdit.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire départementale.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou agricoles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des RN 12 et 176 et de leurs bretelles d'accès. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- b) En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service
- c) Les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantations des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages 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, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les bâtiments à **usage d'habitation** situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions et installations doivent s'intégrer, par leur hauteur au paysage environnant.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, etc.. ne sont pas réglementées.

Les constructions à usage d'habitation devront être de type R+1 (rez-de-chaussée + un étage) ou R+C (rez-de-chaussée + combles habitables).

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 :

- 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 parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4) Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 5 : REGLES APPLICABLES **AUX ZONES NATURELLES**

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS N, Nh ET NI

Les zones N sont des zones naturelles 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.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- ✓ le secteur N correspond aux zones naturelles protégées,
- ✓ le secteur Nh correspond aux secteurs d'habitat isolé en zone agricole et aux hameaux non constructibles,
- ✓ le secteur NI correspondant à un secteur naturel destiné aux loisirs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article N2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- ✓ les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- ✓ Les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- ✓ l'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles et les dépôts existants dont la création est interdite dans cette zone, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ;
- ✓ l'extension limitée des habitations existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ni à l'activité agricole et sous réserve de l'application de l'article L. 111-3 du Code rural. Les extensions ne devra pas aboutir à la création de logement supplémentaire ;
- ✓ la construction d'annexes aux bâtiments existants sous réserve de ne pas aboutir à la création de logement supplémentaire et d'être réalisées dans un périmètre de 20 m autour des bâtiments existants ;
- ✓ le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de se situer à plus de 100 m des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage en activité et de leurs annexes.

De plus, en **secteur NI**, sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de loisirs sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles.

Dans les **secteurs N et Nh**, en plus des règles générales, les démolitions des bâtiments traditionnels en pierre ne sont autorisées que sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Voiries et accès

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès directs sur les RN 12 et 176 est interdite.

Article N 4 - Desserte par les réseaux**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire départementale. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

Assainissement :

Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celle-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des RN 12 et 176 et de leurs bretelles d'accès. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- b) En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service.
- c) Les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages 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, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions limitées de bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

La construction de bâtiments annexes de faible importance pourra, à titre exceptionnel, être autorisée en retrait de la limite séparative, lorsqu'il y a nécessité d'assurer la préservation d'une haie existante ou le libre écoulement des eaux.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la construction initiale.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 :

- 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 parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4) Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 6 : ANNEXES

Annexe 1. Installations classées

La réglementation concernant les installations classées pour la protection de l'environnement est définie par les articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement.

Annexe 2. Règles définissant les diverses contraintes dans le domaine de la lutte contre l'incendie

Source : Préfecture des Côtes-d'Armor, Direction des services d'incendie et de secours.

A. Règles concernant les bâtiments d'habitation

I. Classement des bâtiments d'habitation

1) 1ère famille:

- ✓ habitations individuelles isolées ou jumelées à un étage sur rez-de-chaussée au plus.
- ✓ habitations individuelles à rez-de-chaussée groupées en bande.
- ✓ habitations individuelles en bande à étage sur rez-de-chaussée si structures indépendantes.

2) 2ème famille :

- ✓ habitations individuelles isolées ou jumelées de plus d'un étage sur rez-de-chaussée.
- ✓ habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée seulement, groupées en bande, à structures non indépendantes de l'habitation contiguë.
- ✓ habitations individuelles de plus d'un étage sur rez-de-chaussée groupées en bandes,
- ✓ habitations collectives comportant au plus 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

3) 3ème famille :

habitations dont la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut est située à 28 mètres au plus du sol accessible aux engins de secours.

a) habitations de la 3ème famille A

7 étages au plus sur rez-de-chaussée.

distance inférieure ou égale à 7 mètres de la cage d'escalier à la porte de l'appartement le plus éloigné

b) habitations de la 3ème famille B

- ✓ une seule des conditions ci-dessus non satisfaite.

4) 4ème famille

- ✓ habitations dont la hauteur est comprise entre 28 mètres et 50 mètres

II. Desserte des bâtiments

1) habitation 1ère et 2ème famille :

Il n'y a aucune contrainte réglementaire pour les habitations individuelles des 1ère et 2ème famille. Le bon sens voudrait qu'aucune habitation ne soit située à plus de 60 mètres d'une voie ou d'un chemin praticable par les engins de secours.

2) habitation 3ème famille A (art. 3, 3°) de l'arrêté du 31 janvier 1986) :

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être atteints par une voie échelles.

3) habitation 3ème famille B et 4ème famille

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être situés à moins de 50 mètres d'une voie engins.

NOTA :

Voie engins : largeur : 3 mètres, résistance : 130 kn, pente <15%

Hauteur libre : 3,50 mètres, rayon intérieur : 11 mètres, Surlageur : S = 15/R

Voie échelle : largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10% Résistance au poinçonnement : 100 kn sur 020 cm.

III. Défense extérieure contre l'incendie

Références : circulaires interministérielles n°465 du 10 décembre 1951, du 20 février 1957, circulaire du Ministère de l'Agriculture du 09 août 1967, guide de dimensionnement des besoins en eau (septembre 2001).

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer à tout instant et pendant 2 heures, un débit de 1 000 litres/minute (60 m³/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

L'implantation et les débits requis en fonction du classement des habitations sont les suivants :

	1ère famille-2ème famille Lotissement	3ème famille A	3ème famille B 4ème famille
Débit	60 m³/ heure	120 m³/ heure	120 m³ / heure
Distance maximale entre hydrant	200 mètres	200 mètres	200 mètres
Distance maximale entre 1er hydrant et l'entrée principale	150 mètres	150 mètres	100 mètres colonne sèche 60 mètres

B. Règles concernant les bâtiments artisanaux et industriels

I. Desserte

Chaque bâtiment doit posséder au moins une façade accessible (permettant l'accès à chaque cellule ou niveaux) desservie par une voie engins si H inférieure ou égale à 8 mètres ou une voie échelle si H supérieur à 8 mètres.

(H : hauteur entre le plancher bas du dernier niveau et niveau d'accès des secours).

NOTA :

Voie engins : largeur : 3 mètres, résistance : 130 km, pente <15%

Hauteur libre : 3,50 mètres, rayon intérieur : 11 mètres, Surlageur : S = 15/R

Voie échelle : largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10% Résistance au poinçonnement : 100 kn sur 020 cm.

II. Défense en eau

Références : circulaires interministérielles n°465 du 10 décembre 1951, du 20 février 1957, circulaire du Ministère de l'Agriculture du 09 août 1967, guide de dimensionnement des besoins en eau (septembre 2001).

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer à tout instant et pendant 2 heures, un débit de 1 000 litres/minute (60 m3/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

Cette défense en eau peut également être complétée par des réserves artificielles ou des points d'eau naturels aménagés, accessibles en permanence aux services de secours ; cependant 1/3 des besoins en eau totaux devra être fourni par un réseau.

Sans connaissance des surfaces bâties on peut estimer le besoin pour une zone artisanale ou industrielle à :

- 120 m3/heure pour la défense de bâtiments de 1 000 à 2 000 m2 environ en fonction des risques.
- 180 m3/heure pour la défense de bâtiments de 1 500 à 3 000 m2 environ en fonction des risques.
- 240 m3/heure pour la défense de bâtiments de 2 000 à 4 000 m2 environ en fonction des risques.

Ces poteaux d'incendie distants entre eux de 150 mètres maximum devront être répartis de manière à ce que l'entrée des futurs établissements soit distante de moins de 100 mètres de l'un d'entre eux.

Toutefois, chaque bâtiment fera l'objet d'une étude précise de ses besoins en eau dans le cadre du permis de construire et un complément pourra être demandé en fonction des risques et des surfaces mis en œuvre.

Annexe 3. Espaces boisés classés

Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier 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'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du Code forestier;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État : dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'EPCI ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 (...). »

Annexe 4. Réglementation concernant le stationnement isolé des caravanes

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R. 443-2 du Code de l'urbanisme).

1) Le stationnement, moins de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une à six caravanes au plus par terrain, est libre **à l'exception** :

- ✓ des rivages de la mer,
- ✓ des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi de 1930 sur les sites,
- ✓ du rayon de 200 m des points d'eau captés (article R. 443-9 du Code de l'urbanisme), dans les espaces boisés classés (article R. 443-9-1 du Code de l'urbanisme),
- ✓ des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (si PLU approuvé) ou préfectoral (Articles R. 443-3 et suivants du Code de l'urbanisme).

A noter que le stationnement des caravanes peut toujours être interdit ou limité par le pouvoir général de police dévolu aux autorités locales sur le fondement de l'article L. 131-2 du Code des communes disposant que «la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques».

2) Le stationnement plus de 3 mois par an consécutifs ou non d'une à six caravanes au plus par terrain est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente : le maire au nom de la commune en cas de PLU approuvé (article R. 443-4 du Code de l'urbanisme).

3) Au-delà de six caravanes par terrain et quelque en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping ou de caravanage (article R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme).

Annexe 5. Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative
1	Extension de l'école	Commune	1 200 m2
2	Extension du cimetière	Commune	1 600 m2
3	Elargissement de la RD 55 sous la voie ferrée	Conseil général	3 900 m2
5	Accès principal à la zone urbanisée 5AUr	Commune	801 m2
6	Accès secondaire à la zone urbanisée 5AUr	Commune	312 m2