

Département des Côtes d'Armor

Commune de  
**Pommerit-Jaudy**



# **REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



## ***4. Règlement littéral***



« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

(Article L 110 du Code de l'Urbanisme)

# SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p.3</b>
	Article 1 : Champ d'application territorial du plan	
	Article 2 : Portée du plan à l'égard des autres législations	
	Article 3 : Division du territoire en zones	
	Article 4 : Adaptations mineures	
	Article 5 : Dispositions particulières	
	Article 6 : Rappels	
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>p.8</b>
	Chapitre I : Règles applicables à la zone UA	p.8
	Chapitre II : Règles applicables à la zone UC	p.14
	Chapitre III : Règles applicables à la zone UE	p.20
	Chapitre IV : Règles applicables à la zone UY	p.24
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>p.29</b>
	Chapitre I : Règles applicables aux zones 2AU	p.29
	Chapitre II : Règles applicables aux zones 1AU	p.35
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>p.47</b>
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>p.53</b>
<b>TITRE VI</b>	<b>TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU A CRÉER</b>	<b>p.60</b>
<b>TITRE VII</b>	<b>EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS</b>	<b>p.66</b>
<b>Annexes</b>	<b>1. LISTE DES ESSENCES BOCAGERES</b>	<b>p.71</b>
	<b>2. LISTE DES CODES NAF (extrait du Scot du Trégor)</b>	<b>p.72</b>
	<b>3. MODALITÉS D'INTÉGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUE SUR LES BÂTIMENTS</b>	<b>p.73</b>

Les chapitres des titres II, III, IV et V comportent, chacun en ce qui le concerne, tout ou partie des sections et articles suivants (**les articles sans objet n'apparaissent pas**) :

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte en eau et assainissement

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pommerit-Jaudy. Il concerne toutes utilisations et occupations du sol, qu'elles soient soumises ou non à autorisation.

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

1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup>, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions visées aux articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21.

2) Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »

3) Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé prévalent sur celles du Plan local d'Urbanisme pendant une durée de dix ans à compter de la date d'achèvement du lotissement. Néanmoins, comme le stipule l'article L442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »

4) S'appliquent en outre au présent règlement :

- a) Les articles L.111-10 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
- b) La législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par : « Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre 35044 RENNES CEDEX, Tél. : 02.99.84.59.00).
- c) La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322. »

- d) L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
- e) L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »
- f) L'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

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

- **Les périmètres spéciaux** : ces périmètres spéciaux mentionnés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme sont reportés en annexe au P.L.U.
- **Les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au P.L.U.
- **Les règlements de lotissements**, dans le délai légal de leur application.

<b>Article 3</b>	<b>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>
------------------	--

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- ↳ Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.
- ↳ Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.
- ↳ Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.
- ↳ Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI 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 Espaces Boisés Classés sont délimités avec un recul de 2m vis-à-vis du domaine routier départemental.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les

dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations annexée au P.L.U.

- **Les cheminements à préserver ou à créer**, en particulier ceux inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.
- **Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7** du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver sont des bois, talus ou haies dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à une déclaration préalable.
- **Les zones humides** inventoriées sur l'ensemble du territoire communal.
- **Les sites archéologiques** inventoriés par la DRAC.
- **Les annexes en pierre** situées en zone agricole et présentant un intérêt patrimonial justifiant un changement d'affectation possible sous réserve du respect de l'article L111-3 du Code Rural. Ces bâtiments sont identifiés par des étoiles au zonage.

#### **Article 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions définies par le règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ou bien 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, pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles et, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Lorsqu'une construction existante 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 ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article 5 DISPOSITIONS PARTICULIERES**

##### **Sous réserve :**

- Qu'elle ne soit pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- Qu'elle soit compatible avec l'exploitation agricole et les équipements existants ;
- Qu'elle ne soit pas soumise à des risques (technologiques, naturels, etc.).

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre, ainsi que 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, peuvent être autorisées.

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres sur la RD 6 (catégorie 3) entre le rond point du centre-bourg et la limite communale avec la Roche Derrien au Nord (bande définie aux documents graphiques) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral de mars 2003.

Conformément au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, les programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions susceptibles d'affecter de façon notable les sites Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur le ou les sites Natura 2000, ceci que le projet soit situé à l'intérieur du périmètre du site Natura 2000, ou à l'extérieur du périmètre de ce site.

<b>Article 6</b>	<b>RAPPELS</b>
------------------	----------------

- 1) Les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration préalable.
- 2) Les constructions nouvelles, travaux, et changements de destination définies aux articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme, et les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3) La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 26 novembre 2012.
- 4) Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable (articles R 421-14 et R 421-17 du Code de l'Urbanisme).
- 5) Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- 6) Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha. L'accord de la commune ne suffit pas.
- 7) Les zones humides doivent être préservées. Elles sont représentées sur le document graphique par une trame spécifique. Les zones humides doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, dans les secteurs constructibles, les projets même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.
- 8) Un droit de préemption urbain a été institué sur l'ensemble des zones U et AU par décision du Conseil Municipal du 26 novembre 2012 (article R 211-1 du Code de l'Urbanisme).
- 9) Un permis de démolir est instauré en zones UA, UC et Nh par décision du Conseil Municipal du 26 novembre 2012.
- 10) Pommerit-Jaudy, comme l'ensemble du département des Côtes d'Armor, est sujette à un risque sismique. Elle est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible). Dans cette zone, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV, ainsi que pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV.

Les bâtiments de catégorie III sont :

- Les établissements recevant du public de catégories 1 (plus de 1500 personnes), 2 (701 à 1500 personnes) et 3 (entre 301 et 700 personnes),
- Les habitations collectives et les immeubles de bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres,
- Les bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
- Les établissements sanitaires et sociaux,
- Les centres de production collective d'énergie,
- Les établissements scolaires.

Les bâtiments de catégorie IV sont :

- Les bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public,
- Les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique d'énergie,
- Les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne,
- Les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise,
- Les centres météorologiques.

<b>Article 7</b>	<b>DEFINITIONS</b>
------------------	--------------------

**Annexe :**

Sont considérées comme constructions annexes les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Il peut s'agir par exemple de remises, caves, garages, locaux vélos,

piscines .... Dans le présent règlement, les abris de jardin préfabriqués ne sont pas considérés comme des annexes.

**Emprise au sol :**

Projection verticale des constructions au sol, tous débords de toit et surplomb inclus.

**Surface de plancher :**

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de chaque niveau closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Peuvent être déduites les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

##### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UA :

La zone UA est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat (commerces, services équipements, etc.). Elle correspond à un type d'habitat traditionnel, disposant des équipements essentiels et recouvre le centre urbain traditionnel, caractérisé par une urbanisation relativement dense, aux constructions édifiées en ordre continu le long des voies ou places publiques.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination, ou leur aspect, sont compatibles avec la destination du secteur.

**Nota : Les articles sans objet n'apparaissent pas.**

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

---

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, aux commerces et services ne générant pas de nuisances pour le voisinage, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres traditionnels, et notamment :

- Les éoliennes de moins de 12 mètres.
- La création d'installations agricoles.
- L'ouverture de toute mine ou carrière.
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois consécutifs.
- Les mobil-home.
- Les discothèques.
- Le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, qu'ils soient vacants ou non. Cette règle ne s'applique pas aux locaux commerciaux sans vitrine.

##### **Article UA2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 - Sont admises, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant, les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions à usage :
  - D'habitation et d'abri de jardin,
  - Hôtelier,
  - D'équipement collectif (écoles...),
  - De commerce,
  - D'artisanat, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,
  - De bureaux et services,
  - De parcs de stationnement,

- De garages individuels ou collectifs.
- En dehors du projet de construction initial, une seule annexe détachée ou non (garage, remise...) de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>. Les annexes détachées seront implantées en fond de parcelle par rapport à la voie. Les annexes non détachées devront être traitées en harmonie avec la construction principale.
- Les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

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

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

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

<b>Article UA3    ACCES ET VOIRIE</b>
---------------------------------------

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

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

**Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

## **Article UA4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ▪ **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UA13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

### ▪ **RÉSEAUX DIVERS :**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### ▪ **ORDURES MÉNAGÈRES :**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

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

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

Une implantation en retrait pourra être autorisée si la configuration du site le justifie (implantation des constructions ou groupes de constructions voisines, caractère architectural (mur de pierre à préserver par exemple), topographie, importance de la voie...) et sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un mur s'harmonisant avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates pour conserver une harmonie générale.

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

Le bâtiment à construire doit joindre au moins une limite séparative.

La construction en retrait par rapport aux autres limites séparatives est autorisée, sous réserve que l'apparence de l'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur s'harmonisant avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre :

- L'extension, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci.
- S'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.

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, 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 UA10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction) devra s'harmoniser avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. Cette hauteur ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	Sablère	Faîtage	Acrotère
Hauteur maximale des constructions	7 m.	11 m.	3,20 m.
Hauteur maximale des annexes détachées	2,50 m.	5 m.	3,20 m.

2. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments et équipements publics, notamment les lieux de culte, salles de sports...
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.
4. En cas de rénovation ou extension d'une construction existante, compatible avec la vocation principale de la zone, il pourra être autorisé une hauteur inférieure ou égale à la hauteur existante du bâtiment.

#### **Article UA11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 urbain 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 à caractère traditionnel devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Ainsi, les constructions neuves (sauf équipements publics) devront obligatoirement comporter une toiture double pente s'harmonisant avec l'environnement urbain.
4. Les toitures terrasse ne pourront être autorisées que sur des éléments mineurs (carports, liaisons bâties entre deux constructions, volumes secondaires à rez-de-chaussée).
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit.
6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, écran végétal...).

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lisses horizontales ou verticales, espacées au minimum de 2 cm.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire maximum de 10 m par limite séparative.

### **Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, on se référera à l'annexe 3 du présent règlement.

### **Règles particulières pour la rénovation de bâtiments traditionnels :**

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les décors de façade (corniches moulurées, etc.) ou de toiture seront maintenus et restaurés.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse : enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant, sont à proscrire.
- Les enduits non respirants (de type enduit ciment) sont interdits.
- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées. La création de chiens-assis est interdite.
- Les châssis de toit seront posés encastés dans la toiture.
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

## **Article UA13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du P.L.U. : en zone UA, les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 55% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres. La conservation des plantations, boisements, murs en pierres, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Le bâchage des talus, à l'exception des bâches horticoles biodégradables destinées à favoriser la pousse des jeunes plants, est interdit.

La plantation de haies monoespèces est interdite, de même que la plantation d'arbres hygrophiles (peupliers, bouleaux, saules) dont les racines traçantes peuvent endommager les réseaux.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

Haies, talus et boisements repérés :

En application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection seront maintenus. Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

## **CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UC :**

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

Elle correspond à une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel groupé ou isolé, moyennement dense et qui s'organise majoritairement sous forme discontinue et aérée.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination, ou leur aspect, sont compatibles avec la destination des secteurs.

**Nota : Les articles sans objet n'apparaissent pas.**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, aux commerces, équipements et services ne générant pas de nuisances pour le voisinage, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres traditionnels, et notamment :

- La création d'installations agricoles.
- L'ouverture de toute mine ou carrière.
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois consécutifs.
- Les mobil-home.
- Les discothèques.
- Le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, qu'ils soient vacants ou non. Cette règle ne s'applique pas aux locaux commerciaux sans vitrine.

#### **Article UC2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 - Sont admises, dans ces zones, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant, les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions à usage :
  - D'habitation et d'abri de jardin,
  - Hôtelier,
  - D'équipement collectif (écoles...),
  - De commerce,
  - D'artisanat, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.
  - De bureaux et services,
  - De parcs de stationnement,
  - De garages individuels ou collectifs,
- En dehors du projet de construction initial, une seule annexe détachée ou non (garage, remise...) de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>. Les annexes détachées seront implantées en fond de parcelle par rapport à la voie. Les annexes non détachées devront être traitées en harmonie avec la construction principale.
- Les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois consécutifs sur le terrain abritant la résidence du propriétaire.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

- Les lotissements.
- Sous réserve de compatibilité avec la vocation générale de la zone, la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

**Afin d'assurer une utilisation économe et rationnelle du sol, toute nouvelle construction à usage de logement individuel :**

- répondra à une densité moyenne d'environ 700 m<sup>2</sup> par logement. Une densité différente pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire: forme, taille et topographie particulière, etc.
- devra prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

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

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

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

<b>Article UC3    ACCES ET VOIRIE</b>
---------------------------------------

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

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

**Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

#### **Article UC4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ▪ **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

##### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

##### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UC13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

##### ▪ **RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

##### ▪ **ORDURES MÉNAGÈRES**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

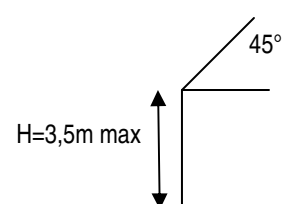
#### **Article UC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en fonction du contexte bâti existant, à l'alignement ou en retrait, en tenant compte des implantations des constructions voisines.

#### **Article UC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90m.

En limite séparative, la construction doit s'inscrire dans un gabarit maximal défini par un plan vertical de 3,50m de hauteur maximale situé sur la limite séparative (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre :

- La construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.
- L'extension, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci.
- S'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.

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, 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 UC10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction), ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	Sablère	Acrotère et autres toitures	Faîtage
Hauteur maximale des constructions	6 m.	7 m.	9 m.
Hauteur maximale des annexes détachées	2,50 m.	3,20 m.	5 m.

2. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments et équipements publics notamment les lieux de culte, salles de sports...

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

#### **Article UC11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 urbain 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 à caractère traditionnel devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit.
6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.  
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, écran végétal...).

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lisses horizontales ou verticales, espacées au minimum de 2 cm.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire maximum de 10 m par limite séparative.

### **Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, on se référera à l'annexe 3 du présent règlement.

### **Règles particulières pour la rénovation de bâtiments traditionnels :**

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les décors de façade (corniches moulurées, etc.) ou de toiture seront maintenus et restaurés.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse : enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant, sont à proscrire.
- Les enduits non respirants (de type enduit ciment) sont interdits.
- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées. La création de chiens-assis est interdite.
- Les châssis de toit seront posés encastrés dans la toiture.
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

## **Article UC12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **Article UC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du P.L.U. : en zone UC, les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 70% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privés assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

La conservation des plantations, boisements, murs en pierres, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Le bâchage des talus, à l'exception des bâches horticoles biodégradables destinées à favoriser la pousse des jeunes plants, est interdit.

La plantation de haies monoespèces est interdite, de même que la plantation d'arbres hygrophiles (peupliers, bouleaux, saules) dont les racines traçantes peuvent endommager les réseaux.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

#### Haies, talus et boisements repérés :

En application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection seront maintenus. Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

## **CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UE :**

La zone UE est destinée à recevoir des équipements collectifs à usage sportifs, culturels ou de loisirs et autres équipements publics (pôle sportif, cimetière, services techniques, etc.).

**Nota : Les articles sans objet n'apparaissent pas.**

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

---

#### **Article UE1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles liées aux équipements collectifs et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de l'habitat nécessaire au gardiennage des installations.
- La création et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes ou habitat léger de loisirs qu'elle qu'en soit la durée.
- Les affouillement ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- L'ouverture de toute mine ou carrière.

#### **Article UE2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu et le tissu urbain environnant, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

### **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article UE3 ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

### **Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

## **Article UE4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UE13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

Les projets d'urbanisation devront également prévoir la réalisation des mesures compensatoires détaillées dans le dossier de zonage d'assainissement pluvial :

- Zone UE située entre la rue de l'Armor et la rue de la mairie : un volume de stockage de 300 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 9 L/s (dénommé MC2 dans le dossier de zonage pluvial), qui devra collecter, en plus de la zone UE, les eaux pluviales de la zone 2AU située à proximité, le rejet s'effectuant en direction des parcelles agricoles situées en aval ;
- Zone UE située dans la continuité du terrain de sport existant : un volume de stockage de 50 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 2 L/s (dénommé MC4 dans le dossier de zonage pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial de la rue de l'Argoat.

En cas d'aménagement par tranche des zones UE, et dans le cas du raccordement de la zone 2AU sur la MC2, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière

à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. §6.4 du dossier de zonage pluvial).

Ces zones de rétention peuvent prendre les différentes formes envisagées dans les paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du dossier de zonage pluvial (technique classique ou alternative). Elles pourront être implantées comme indiqué sur le plan de zonage pluvial, dans le cas des bassins de rétention à sec.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

▪ **RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

▪ **ORDURES MÉNAGÈRES**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

**Article UE6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article UE7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90m.

**Article UE11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 urbain 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 bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
4. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
5. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, écran végétal...).

**Article UE12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

## **Article UE13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du P.L.U. : en zone UE, les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 80% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

La conservation des plantations, boisements, murs en pierres, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

La plantation de haies monoespèces est interdite, de même que la plantation d'arbres hygrophiles (peupliers, bouleaux, saules) dont les racines traçantes peuvent endommager les réseaux.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

### Haies, talus et boisements repérés :

En application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection seront maintenus. Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

## **CHAPITRE IV: REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY**

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UY :**

Il s'agit de zones réservées aux activités à caractère artisanal et industriel, et dont l'implantation, du fait des nuisances engendrées, est nécessaire dans une zone spécifique.

**Nota : Les articles sans objet n'apparaissent pas.**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, entrepôts, équipements publics et installations classées et notamment :

- Les habitations, y compris les logements de fonction.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping caravaning.
- Les affouillement ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des études de prospection.
- Dans les marges de recul définies par rapport aux routes départementales :
  - Les dépôts inesthétiques (ordures, gravats, épaves de voitures...),
  - Les aires de stationnement et d'exposition.

Afin de pérenniser et de renforcer l'activité commerciale dans les bourgs voisins de Pommerit-Jaudy et la Roche-Derrien, sont interdits en zone UY les magasins réunissant les trois caractéristiques suivantes :

- Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7 (listé en annexe 2 du règlement).
- Magasins dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>
- Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée à la desserte ou à l'encombrement des produits vendus.

Par dérogation à la vocation des espaces d'activités, il sera autorisé à une entreprise de production d'ouvrir un espace de vente de détail sur le site n'excédant pas 200 m<sup>2</sup>.

#### **Article UY2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant, les occupations et utilisations suivantes :**

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement

des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article UY3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.  
Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et la protection civile.  
Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.  
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

#### **Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

### Article UY4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ▪ **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

#### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux

pluviales s'il existe.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UY13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

▪ **RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

▪ **ORDURES MÉNAGÈRES**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

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

Les constructions doivent être édifiées en tenant compte des implantations des constructions voisines et avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.

Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, etc.) sont interdites dans une bande de 25 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales 6 et 8.

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 réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, etc.) pour des motifs de sécurité ou de bon fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de construction existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

**Article UY7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions existantes situées entre 0 et 3 m de la limite séparative pourront s'étendre sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel, sauf à s'implanter en limite séparative.

**Article UY8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

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

## Article UY10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction), ne peut dépasser les dimensions suivantes :

Sablère	Acrotère et autres toitures	Faîtage
9 m.	10 m.	12 m.

2. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments et équipements publics, notamment les lieux de culte, salles de sports...
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

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

### **Dispositions générales**

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect, de volumes et de matériaux.

### **Volumétrie**

Les constructions seront d'une volumétrie simple.

La fragmentation d'un volume restant trop important est souhaitée.

### **Matériaux**

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

Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

### **Colorimétrie**

Les surfaces de teintes vives, bigarrées et/ou fortement contrastées sur les plans de façades ou de toitures sont interdites ;

Les pans de murs ou de toiture brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles.

### **Les enseignes et les pré-enseignes**

Les enseignes devront s'inscrire dans le gabarit des bâtiments et ne pas dépasser 1/4 de la hauteur de celui-ci.

Elles sont limitées à une par façade sur voie.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les totems sont interdits.

### **Les clôtures**

Les talus et linéaires d'arbres existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Toutefois, lorsque l'abattage sera rendu nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'une valeur équivalente.

Il n'est pas obligatoire de clôturer les parcelles et il est même recommandé de ne pas le faire dans la marge de recul inconstructible vis-à-vis de la route départementale.

Les clôtures nouvelles ne devront pas excéder 1,80m de hauteur et doivent répondre à l'un des 2 types suivants :

- Grillage en panneaux de treillis soudé monté sur poteaux de même hauteur, de même nature et de teinte gris sombre,
- Haie libre constituée d'un mélange d'au moins 3 essences bocagères (voir liste en annexe),

Dans le cas où les deux types sont combinés, la haie doit se trouver en arrière-plan du grillage.

Les haies et talus existants pourront être doublés côté parcelle d'un grillage.

Les portillons et les portails doivent être de même hauteur et de même teinte que les grillages.

## **Article UY12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier et peut être mutualisé entre plusieurs entreprises.

## **Article UY13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La marge de recul sur la RD 8 doit faire l'objet d'un traitement paysager de type prairie naturelle émaillée d'arbres de type chêne pédonculé, châtaignier ou hêtres implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite du bord de la chaussée de la RD 8.

Les zones de stockage, de dépôts ou de livraisons doivent être situées soit à l'arrière, soit sur le côté des bâtiments par rapport aux voies, afin d'être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur les voies. En cas de visibilité depuis les voies, elles devront être masquées par des plantations sous forme de haies ou de bosquets. Les aires d'exposition et de stationnement sont interdites à l'intérieur des marges de recul.

D'une façon générale, les surfaces libres doivent être aménagées en espaces verts. Le nombre d'arbres plantés sera au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.

La conservation des plantations, boisements, murs de pierres, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les plantations nouvelles devront exclusivement employer des essences bocagères (voir liste en annexe).

Les haies et talus existants ou créés ne devront en aucun cas être bâchés. Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du P.L.U. : en zone UY, les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 30% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

La plantation de haies monoespèces est interdite, de même que la plantation d'arbres hygrophiles (peupliers, bouleaux, saules) dont les racines traçantes peuvent endommager les réseaux.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ZONES AU

## CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE 2AU :

Les zones à urbaniser 2AU sont destinées à assurer, à moyen ou long terme, le développement de la commune sous forme de quartiers équipés et aménagés en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

**Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation, totale ou partielle, devra faire l'objet d'une procédure de modification du P.L.U.**

Les zones 2AU du P.L.U. de Pommerit-Jaudy sont à vocation principale d'habitat, de commerces, d'équipements et de services. Des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier du P.L.U. sont proposées pour ces zones et pourront être précisées ou modifiées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

**Nota : Les articles sans objet n'apparaissent pas.**

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

### Article 2AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées :**

- à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs 2AU.
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi qu'aux exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.
- Sont notamment interdites les constructions à usage commercial, sauf dans le secteur 2AU1.

### Article 2AU2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**1 - Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone :**

- L'amélioration, l'extension limitée et le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve qu'elle ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales.
- Les clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient conçues de manière à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinées à recevoir des élevages générateurs de nuisances.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

**2 - Après ouverture à l'urbanisation, sauf raisons techniques dûment justifiées, il sera demandé, afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale :**

- La mise au point d'un schéma d'aménagement global cohérent, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au P.L.U. (à respecter dans l'esprit).
- Une densité minimale de logements à raison d'au moins 15 logements/ha. Le bilan foncier des opérations inclura les voiries de dessertes internes des nouveaux quartiers, mais ne prendra pas en compte les bassins de rétention, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulations douces, et voiries inter-quartiers déjà existantes.
- Un minimum de 20 % du programme de logements (pour les opérations à partir de 10 logements et plus) affecté à du logement à caractère social.
- Dans la mesure du possible, une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements collectifs, en bande ou intermédiaires, ou des lots destinés à la construction de logements individuels.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AU3 ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

#### **Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

### **Article 2AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

#### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 2AU13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

Les projets d'urbanisation devront également prévoir la réalisation des mesures compensatoires détaillées dans le dossier de zonage d'assainissement pluvial :

- Zone 2AU située entre la rue de l'Armor et la rue de la mairie : un volume de stockage de 300 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 9 L/s (dénommé MC2 dans le dossier de zonage pluvial), qui devra collecter, en plus de la zone 2AU, les eaux pluviales de la zone UE située à proximité, le rejet s'effectuant en direction des parcelles agricoles situées en aval ;
- Zone 2AU située entre la rue de la mairie et la rue Pors Tavid : un volume de stockage de 95 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 2 L/s (dénommé MC3 dans le dossier de zonage pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial de la rue de la mairie ;
- Zone 2AU située entre la rue du Rest Uhellan et la rue Penn Krec'h : la configuration topographique du secteur rend difficile la mise en place d'une mesure compensatoire unique. Des mesures de rétention des eaux pluviales localisées et intégrées aux aménagements sont donc préconisées (cf. annexe 1 du dossier de zonage pluvial).

En cas d'aménagement par tranche des zones 2AU, et dans le cas du raccordement de la zone UE sur la MC2, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. §6.4 du dossier de zonage pluvial).

Ces zones de rétention peuvent prendre les différentes formes envisagées dans les paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du dossier de zonage pluvial (technique classique ou alternative). Elles pourront être implantées comme indiqué sur le plan de zonage pluvial, dans le cas des bassins de rétention à sec.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

#### ▪ **RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### ▪ **ORDURES MÉNAGÈRES**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

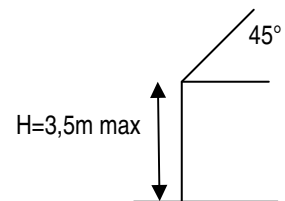
### Article 2AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, en privilégiant une homogénéité le long d'un même axe.

### Article 2AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90m.

En limite séparative, la construction doit s'inscrire dans un gabarit maximal défini par un plan vertical de 3,50m de hauteur maximale situé sur la limite séparative (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



### Article 2AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs 2AU, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction), ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	Sablère	Acrotère et autres toitures	Faîtage
Hauteur maximale des constructions	6 m.	7 m.	9 m.
Hauteur maximale des annexes détachées	2,50 m.	3,20 m.	5 m.

2. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments et équipements publics, notamment les lieux de culte, salles de sports...

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

### Article 2AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 urbain 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 à caractère traditionnel devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit.
6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à

l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

#### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50m sur voie ou domaine publique et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Elles seront constituées soit par :

- une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.
- un talus d'une hauteur maximale de 1,20 m, plantés d'essences végétales variées.

#### **Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, on se référera à l'annexe 3 du présent règlement.

### **Article 2AU12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **Article 2AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du P.L.U. :

- en zone 2AU, les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 60% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privés assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

La conservation des plantations, boisements, murs en pierres, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Le bâchage des talus, à l'exception des bâches horticoles biodégradables destinées à favoriser la pousse des jeunes plants, est interdit.

La plantation de haies monoespèces est interdite, de même que la plantation d'arbres hygrophiles (peupliers, bouleaux, saules) dont les racines traçantes peuvent endommager les réseaux.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

#### **Haies, talus et boisements repérés :**

En application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection seront maintenus. Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du

7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ZONES AU**

#### **CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

##### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE 1AU :**

Les zones à urbaniser 1AU sont destinées à assurer, à court ou moyen terme, le développement de la commune. Chaque secteur devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement global portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.

La zone 1AU est urbanisable immédiatement conformément au présent règlement et en respectant dans l'esprit les orientations d'aménagement définies (cf notice « orientations d'aménagement et de programmation » incluse dans le dossier de P.L.U.)

Ces zones devront répondre aux enjeux de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale dans l'habitat urbain et utilisation économe de l'espace).

Les zones 1AU comprennent des secteurs à vocations différentes :

- des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat, de commerces, d'équipements et de services,
- un secteur 1AUy correspondant au parc d'activités économiques communautaire de Kerverzot, à vocation industrielle et artisanale.

**Nota : Les articles sans objet n'apparaissent pas.**

#### ***SOUS-CHAPITRE 1 : LE SECTEUR 1AU***

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

##### **Article 1AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, aux équipements et services ne générant pas de nuisances pour le voisinage et participant à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres traditionnels, et notamment :

- La création d'installations agricoles.
- L'ouverture de toute mine ou carrière.
- Les affouillement ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois consécutifs.
- Les mobil-home.
- Les discothèques.
- Les constructions à usage commercial.

Le recours à l'article L123-10-1 est interdit.

<p><b>Article 1AU2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>
---

**1 - Sont admises, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant, les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions à usage :
  - D'habitation et d'abri de jardin,
  - Hôtelier,
  - D'équipement collectif (écoles...) et d'artisanat,
  - De bureaux et services,
  - De parcs de stationnement,
  - De garages individuels ou collectifs,
- En dehors du projet de construction initial, une seule annexe détachée ou non (garage, remise) de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> et qu'elle soit implantée en fond de parcelle par rapport à la voie.
- Les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois consécutifs sur le terrain abritant la résidence du propriétaire.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les lotissements.
- Sous réserve de compatibilité avec la vocation générale de la zone, la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

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

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

**3 - Il sera demandé, afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale :**

- La mise au point d'un schéma d'aménagement global cohérent se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au P.L.U. (à respecter dans l'esprit) ;
- Une densité minimale de logements à raison d'au moins 15 logements/ha. Le bilan foncier des opérations inclura les voiries de dessertes internes des nouveaux quartiers, mais ne prendra pas en compte les bassins de rétention, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulations douces, et voiries inter-quartiers déjà existantes ;
- Un minimum de 20 % du programme de logements (pour les opérations à partir de 10 logements et plus) affecté à du logement à caractère social ;
- Dans la mesure du possible, une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements collectifs, en bande ou intermédiaires, ou des lots destinés à la construction de logements individuels.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné (aménagement d'ensemble) mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles, chaque opération ne devant pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 1AU3 ACCES ET VOIRIE

Les accès à la zone sont précisés sur le plan de zonage à titre indicatif dans leur localisation et leur nombre. Les orientations générales du PADD présentent une organisation interne possible des zones (à respecter « dans l'esprit »). Dans le cas d'une urbanisation d'une même zone en plusieurs phases, il sera indispensable de s'y référer afin d'éviter au maximum la création de voies en impasse.

Le plan d'organisation des futurs quartiers, marqué par le tracé des voies internes, devra tenir compte des spécificités du lieu où il s'implante : topographie, vues, perspectives sur un site ou un monument, parcellaire existant,... Ces accroches contribueront à l'identité du nouveau quartier. De même, pour assurer une bonne continuité avec l'existant, les voiries internes au quartier devront se connecter à la trame viaire locale. Si, dans un premier temps, pour des raisons foncières, cela n'est pas possible, des réserves devront être prévues pour permettre la création de liaisons futures.

Dans les nouveaux quartiers, les voiries internes devront être hiérarchisées et conçues dans le souci de limiter le surdimensionnement des espaces publics.

La mise en place de points de collecte des ordures ménagères en bout de voie secondaire sera à intégrer dans l'aménagement de la voirie.

L'aménagement des zones devra prévoir la création des cheminements piétons prévus dans les orientations d'aménagement. Ces tracés sont toutefois indicatifs dans leur emplacement.

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

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

#### **Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD 6 pourra être interdite ou limitée.

<b>Article 1AU4    DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</b>
---

▪ **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le futur réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 1AU13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

Les projets d'urbanisation devront également prévoir la réalisation des mesures compensatoires détaillées dans le dossier de zonage d'assainissement pluvial :

Zone 1AU située en amont du lotissement du Prajou : un volume de stockage de 300 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 6 L/s (dénommé MC1 dans le dossier de zonage pluvial), qui devra collecter, en plus de la zone 2AU, les eaux pluviales des deux habitations en zone UC situées en amont (cf. carte de zonage pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial du lotissement « Le Rest Izellan » ;

Zone 1AU située entre la rue des Marronniers et la rue de l'Argoat : la configuration topographique du secteur rend difficile la mise en place d'une mesure compensatoire unique. Des mesures de rétention des eaux pluviales localisées et intégrées aux aménagements sont donc préconisées (cf. annexe 1 du dossier de zonage pluvial).

En cas d'aménagement par tranche des zones 1AU, et dans le cas du raccordement des deux habitations en zone UC sur la MC1, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. §6.4 du dossier de zonage pluvial).

Ces zones de rétention peuvent prendre les différentes formes envisagées dans les paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du dossier de zonage pluvial (technique classique ou alternative). Elles pourront être implantées comme indiqué sur le plan de zonage pluvial, dans le cas des bassins de rétention à sec.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

▪ **RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

▪ **ORDURES MÉNAGÈRES**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

## Article 1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

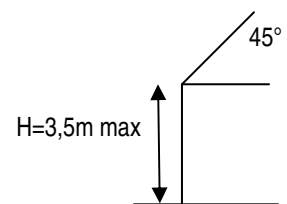
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, en privilégiant une homogénéité le long d'un même axe.

D'une façon générale, les règles des lotissements ou des opérations d'ensemble devront préciser les conditions d'implantation des futures constructions, en privilégiant une homogénéité le long d'une même voie et un ensoleillement optimum des futures constructions. Des dispositions particulières pourront être autorisées dans la mesure où il s'agit d'une opération présentant une unité de conception architecturale, et dans la mesure où elle présentera un plan de masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu environnant.

## Article 1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90m.

En limite séparative, la construction doit s'inscrire dans un gabarit maximal défini par un plan vertical de 3,50m de hauteur maximale situé sur la limite séparative (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



## Article 1AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction), ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	Sablière	Acrotère et autres toitures	Faîtage
Hauteur maximale des constructions	6 m.	7 m.	9 m.
Hauteur maximale des annexes détachées	2,50 m.	3,20 m.	5 m.

2. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments et équipements publics, notamment les lieux de culte, salles de sports...

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

## Article 1AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 urbain 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 à caractère traditionnel devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de

béton préfabriquées est interdite.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit.

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

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

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lisses horizontales ou verticales, espacées au minimum de 2 cm.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire maximum de 10 m par limite séparative.

### **Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, on se référera à l'annexe 3 du présent règlement.

## **Article 1AU12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Par exemple, il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidés par l'Etat et les logements collectifs, une place de stationnement par logement,
- pour les bureaux, services, établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol affectée à ces usages,

## **Article 1AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du P.L.U. :

- en zone 1AU, les espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement, à concurrence d'au moins 60% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privés assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace

libres.

Les principes de création de talus plantés, de noues paysagées et d'espaces verts sont à respecter, conformément aux orientations d'aménagement du PADD afin d'assurer l'intégration des futurs quartiers dans le paysage agricole environnant et la qualité du cadre de vie. Ainsi, les talus, les talus plantés ou haies bocagères existants en périphérie des secteurs à urbaniser limitrophes des secteurs agricoles ou naturels devront être maintenus. Si de telles structures végétales n'existent pas, elles devront être créées afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

Le bâchage des talus, à l'exception des bâches horticoles biodégradables destinées à favoriser la pousse des jeunes plants, est interdit.

La plantation de haies monoespèces est interdite, de même que la plantation d'arbres hygrophiles (peupliers, bouleaux, saules) dont les racines traçantes peuvent endommager les réseaux.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

#### Haies, talus et boisements repérés :

En application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection seront maintenus. Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

## **SOUS-CHAPITRE 2 : LE SECTEUR 1AUy**

**Un cahier de recommandations architecturales et paysagères est joint en annexe du P.L.U. Les pétitionnaires devront s'y référer pour tout projet.**

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

#### **Article 1AUy1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités industrielles, artisanales, de bureaux, entrepôts, équipements publics et installations classées et notamment :**

- Les habitations, y compris les logements de fonction.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping caravaning.
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des études de prospection.
- Dans les marges de recul définies par rapport aux routes départementales :
  - Les dépôts inesthétiques (ordures, gravats, épaves de voitures...),
  - Les aires de stationnement et d'exposition.

Afin de pérenniser et de renforcer l'activité commerciale dans les bourgs voisins de Pommerit-Jaudy et la Roche Derrien, sont interdits en zone 1AUy les magasins réunissant les trois caractéristiques suivantes. :

- Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7 (listé en annexe 2 du règlement).
- Magasins dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>
- Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée à la desserte ou à l'encombrement des produits vendus.

Par dérogation à la vocation des espaces d'activités, il sera autorisé à une entreprise de production d'ouvrir un espace de vente de détail sur le site n'excédant pas 200 m<sup>2</sup>.

#### **Article 1AUy2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant, les occupations et utilisations suivantes :**

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 1AUy3 ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

#### **Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

### Article 1AUy4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ▪ **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

#### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le futur réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 1AUy13. Seules des

dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la ROCHE DERRIEN a permis la réalisation d'un bassin de rétention recevant les eaux pluviales de la zone d'activité communautaire de Kerverzot en plus d'une partie du réseau pluvial du bourg de la Roche-Derrien. Le bassin d'un volume de 3300 m<sup>3</sup> pour un débit de fuite de 200L/s, est prévu pour assurer uniquement la régulation des eaux pluviales de la partie Nord de la zone 1AUy. Les eaux pluviales de la partie Nord de la zone seront dirigées vers ce bassin de rétention.

Les projets d'urbanisation sur la partie Sud devront prévoir la réalisation des mesures compensatoires détaillées dans le dossier de zonage d'assainissement pluvial : la configuration topographique du secteur rend difficile la mise en place d'une mesure compensatoire unique. Des mesures de rétention des eaux pluviales localisées et intégrées aux aménagements sont donc préconisées (cf. annexe 1 du dossier de zonage pluvial).

En cas d'aménagement par tranche, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. §6.4 du dossier de zonage pluvial).

Ces zones de rétention peuvent prendre les différentes formes envisagées dans les paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du dossier de zonage pluvial (technique classique ou alternative).

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

Enfin, pour éviter une pollution des eaux de ruissellement pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules et/ou des aires de stockage ou de travail de plus de 100 m<sup>2</sup>, il est recommandé que les eaux de ruissellement fassent l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur,...).

▪ **RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

▪ **ORDURES MÉNAGÈRES**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

<p><b>Article 1AUy6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p>
--

Les constructions doivent être édifiées en tenant compte des implantations des constructions voisines et avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.

Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage, éléments publicitaires, installations techniques, aires d'exposition, etc.) sont interdites dans une bande de 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6 et de 15m de l'axe de côte de Bellevue.

Les constructions devront s'orienter suivant les orientations d'aménagement figurant au dossier de P.L.U. (paragraphe 2.8)

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 réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, etc.) pour des motifs de sécurité ou de bon fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de construction

existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

### **Article 1AUy7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

### **Article 1AUy10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction), ne peut excéder 12 m au faîtage.
2. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments et équipements publics.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

### **Article 1AUy11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### ***Dispositions générales***

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect, de volumes et de matériaux.

#### ***Volumétrie***

Les constructions seront d'une volumétrie simple.

La fragmentation d'un volume restant trop important est souhaitée.

#### ***Matériaux***

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

Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

#### ***Colorimétrie***

Les surfaces de teintes vives, bigarrées et/ou fortement contrastées sur les plans de façades ou de toitures sont interdites ;

Les pans de murs ou de toiture brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles.

#### ***Les enseignes et les pré-enseignes***

Les enseignes devront s'inscrire dans le gabarit des bâtiments et ne pas dépasser 1/4 de la hauteur de celui-ci.

Elles sont limitées à une par façade sur voie.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les totems sont interdits (dans la mesure où la communauté de communes prévoit déjà un dispositif d'identification des entreprises).

#### ***Les clôtures***

Les talus et linéaires d'arbres existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Toutefois, lorsque l'abattage sera rendu nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'une valeur équivalente.

Il n'est pas obligatoire de clôturer les parcelles et il est même recommandé de ne pas le faire dans le recul de 25 mètres compté depuis l'axe de la RD n°6.

Les clôtures nouvelles ne devront pas excéder 1,80m de hauteur et doivent répondre à l'un des 2 types suivants :

- Grillage en panneaux de treillis soudé monté sur poteaux de même hauteur, de même nature et de teinte gris sombre,

- Haie libre constituée d'un mélange d'au moins 3 essences bocagères (voir liste en annexe),

Dans le cas où les deux types sont combinés, la haie doit se trouver en arrière-plan du grillage.

Pour les lots au sud de la voie communautaire, la clôture qui donne sur cette voie doit être constituée d'une haie libre (voir liste en annexe).

Les haies et talus existants pourront être doublés côté parcelle d'un grillage.

Les portillons et les portails doivent être de même hauteur et de même teinte que les grillages.

#### **Article 1AUy12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier et peut être mutualisé entre plusieurs entreprises.

Les aires de stationnement doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux stabilisés ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Cependant, pour éviter une pollution des eaux de ruissellement pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules et/ou des aires de stockage ou de travail de plus de 100 m<sup>2</sup>, il est recommandé que les eaux de ruissellement fassent l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur,...).

#### **Article 1AUy13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La marge de recul sur la RD 6 doit faire l'objet d'un traitement paysager de type prairie naturelle émaillée d'arbres de type chêne pédonculé, châtaignier ou hêtres implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite du bord de la chaussée de la RD 6. En façade sur la côte de Bellevue, un talus planté d'essences bocagères sera aménagé.

Les aires de stockage, d'exposition et de stationnement sont interdites dans les marges de recul fixées depuis la RD 6 et la côte de Bellevue.

D'une façon générale, les surfaces libres doivent être aménagées en espaces verts.

Les plantations nouvelles devront exclusivement employer des essences bocagères (voir liste en annexe 1).

Les haies et talus existants ou créés ne devront en aucun cas être bâchés. Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du P.L.U. : en zone 1AUy, les espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement, à concurrence d'au moins 30% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONES A

#### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE A**

II s'agit de zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte trois sous-secteurs :

- **Aa**, où sont interdites toutes constructions ou installations agricoles.
- **Ac**, périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable.
- **Ae**, correspondant au Lycée Pommerit.

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

---

#### **ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités agricoles, notamment :**

- Tous travaux pouvant porter atteinte aux habitats communautaires, aux espèces et aux habitats d'espèces du site Natura 2000 de l'estuaire du Jaudy.
- Le stationnement isolé des caravanes hors du terrain de résidence du propriétaire durant plus de 3 mois et les aménagements susceptibles de pérenniser cette implantation : dalle béton, sanitaires, clôtures grillagées, annexes...
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
- Les dépôts de ferrailles et carcasses.

**En secteur Aa**, sont interdites les constructions et installations agricoles.

**En secteur Ac** (périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Launay), sont interdites les occupations et utilisations du sol interdites par l'arrêté préfectoral du 22 août 1990.

**En secteur Ae**, sont interdites toute occupation et utilisation du sol autres que celles liées à l'activité d'enseignement et aux équipements nécessaires à l'accueil et à l'hébergement (classes, hébergement, équipements sportifs, annexes, bâtiments agricoles, internat, réfectoire, salle de loisirs, logements de fonction ou de gardiennage, etc.).

#### **Article A2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- L'habitation de l'agriculteur, dans la mesure où elle répond à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée du site de l'exploitation et sous réserve de ne pas favoriser la dispersion de l'urbanisation, ainsi que son extension et annexes.

- Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales, sylvicoles, aquacoles...
- Les installations agricoles génératrices de nuisances, à conditions qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législations sur les installations classées et règlement sanitaire départemental).
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiment existant (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), ainsi que leur extension, et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe.
- Certaines installations de loisirs et de vacances, tels que terrains de sports, gîtes ruraux, camping à la ferme, aires naturelles de camping, centre équestre, sous réserve des équipements nécessaires et d'une parfaite intégration au site et dans la mesure où elles constituent un revenu agricole annexe.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole, sous réserve de la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, installations et constructions nécessitées par l'exploitation des captages d'eau potable, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.
- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination des bâtiments traditionnels existants identifiés par des étoiles au zonage, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, et dans la mesure où l'activité agricole localisée à moins de 100m a cessé et sous réserve des dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole (respect des distances réglementaires par rapport aux bâtiments d'exploitation).

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

---

<b>Article A3</b>	<b>ACCES ET VOIRIE</b>
-------------------	------------------------

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

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

### **Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de

leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

#### **Article A4      DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### ▪ **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

##### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

Les eaux usées des habitations devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

##### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

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

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

##### ▪ **RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

##### **RÈGLE GÉNÉRALE :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Lorsque la construction est située entre 0 et 5 m, il pourra être autorisé des travaux d'extension ou de rénovation dans un recul égal ou supérieur à celui de la construction existante, sous réserve de compatibilité avec le milieu environnant (gêne pour la circulation...).

##### **RÈGLES PARTICULIÈRES :**

Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, etc.) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales dont la largeur est de :

- 15 m pour les RD 6 (du carrefour avec la RD8 vers le Sud), 2-6, 33, 65 et 72,
- 35 m (habitations) et 25 m (autres constructions) pour les RD 6 (du carrefour avec la RD8 vers le Nord) et RD8 (du carrefour avec la RD6 vers le Sud) sur lesquelles les accès doivent être limités.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité,

un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, etc.) pour des motifs de sécurité ou de bon fonctionnement de l'ouvrage,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de construction existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

<b>Article A7</b>	<b>IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
-------------------	--

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 m.

<b>Article A8</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE</b>
-------------------	--

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

<b>Article A10</b>	<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
--------------------	----------------------------------

La hauteur maximale des ouvrages techniques, des constructions à usage agricole ou des constructions autorisées dans le secteur Ae n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction) ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	Sablère	Acrotère et autres toitures	Faîtage
Hauteur maximale des constructions	6 m	7 m.	9 m.
Hauteur maximale des annexes détachées	2,50 m	3,20 m.	5,00 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

<b>Article A11</b>	<b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>
--------------------	--

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 urbain 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 à caractère traditionnel devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit.
6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
9. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, écran végétal...).

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines. Ces hauteurs ne concernent pas les éléments végétaux.

Dans le secteur agricole où le végétal est prédominant, les clôtures sur voie seront constituées soit par :

- une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert. Le grillage sera dans la mesure du possible positionné en retrait de la limite sur domaine public afin d'être masqué par les plantations.
- un talus d'une hauteur maximale de 1,20 m, plantés d'essences végétales variées.
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lisses horizontales ou verticales, espacées au minimum de 2 cm.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire maximum de 10 m par limite séparative.

### **Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, on se référera à l'annexe 3 du présent règlement.

### **Règles particulières pour la rénovation de bâtiments traditionnels :**

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les décors de façade (corniches moulurées, etc.) ou de toiture seront maintenus et restaurés.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse : enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant, sont à proscrire.
- Les enduits non respirants (de type enduit ciment) sont interdits.
- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées. La création de chiens-assis est interdite.
- Les châssis de toit seront posés encastrés dans la toiture.
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur > Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

### **Règles particulières pour la construction de bâtiments agricoles :**

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc..., devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite.
- l'implantation à proximité de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique ou difficulté fonctionnelle avérée.

- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.
- afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans végétaux ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences bocagères devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.
- l'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleur trop vive est interdite.

#### **Article A12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Article A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

La conservation des plantations, boisements, murs en pierres, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

La plantation de haies monoespèces est interdite.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.

##### Haies, talus et boisements repérés :

En application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection seront maintenus. Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

#### ZONES N

#### **CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE :**

Il s'agit de zones de richesses naturelles à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comporte les sous-secteurs :

- **Nh**, secteurs d'habitat isolés en campagne. Dans ces secteurs d'habitat dispersé où l'activité agricole est prédominante, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.
- **Ny**, activités artisanales existantes en milieu rural.
- **Nc**, qui couvre les périmètres immédiats (Nci) et rapprochés (Ncr) du captage du Launay et où s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 août 1990, consultable en annexe du P.L.U.
- **Nj**, où sont autorisées les activités liées à l'exploitation de la carrière du Jaudy ainsi que les dépôts de gravats.

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

#### **Article N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **A - Sont interdites dans l'ensemble des zones N, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :**

- Tous travaux pouvant porter atteinte aux habitats communautaires, aux espèces et aux habitats d'espèces du site Natura 2000 de l'estuaire du Jaudy.
- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N 2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article N 2.
- Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles désaffectés du type industriels (hangars, élevage hors sol, etc.).
- Le stationnement isolé de caravanes hors du terrain de résidence du propriétaire durant plus de 3 mois et les aménagements susceptibles de pérenniser cette implantation : dalle béton, sanitaires, clôtures grillagées, annexes...
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières, sauf en secteur Nj.
- Les dépôts de ferrailles et carcasses.

**B- Sont interdites en zone Nc** (périmètres de protection immédiat Nci et rapproché Ncr du captage de Kerjaulez), les occupations et utilisations du sol interdites par l'arrêté préfectoral du 22 août 1990.

<b>Article N2</b>	<b>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
-------------------	---

**En zone N (hors périmètre du site Natura 2000) sont admis, sous réserve de respecter, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :**

- Les équipements techniques d'intérêt général ainsi que les aménagements, constructions et installations qui leur sont directement liés, et notamment :
  - Les équipements routiers.
  - Les ouvrages techniques publics et notamment les lignes électriques aériennes, les postes de transformation électrique, les installations et constructions nécessitées par l'exploitation des captages d'eau potable ou le traitement de l'assainissement collectif.
  - Les travaux ou aménagements de protection et de régulation des cours d'eau et des zones humides, sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau.
  - Les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, soit à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
  - Les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère des lieux (aires de stationnement...).
- Les créations d'importance limitée ou modifications limitées des installations pour la pêche, la plaisance ou l'exploitation des ressources de la mer et des cours d'eau.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les prises d'eau et les émissaires de rejet.
- Les recherches minières ainsi que les installations qui leur sont directement liées.
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement, lorsqu'elles sont liées à une activité existante (bar, restaurant...).

**Au sein du périmètre du site Natura 2000, sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats communautaires, aux espèces et aux habitats d'espèces du site Natura 2000 de l'estuaire du Jaudy et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :**

- Les équipements techniques d'intérêt général ainsi que les aménagements, constructions et installations qui leur sont directement liés, et notamment :
  - Les travaux ou aménagements de protection et de régulation des cours d'eau et des zones humides, sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau.
  - Les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, soit à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
  - Les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère des lieux (aires de stationnement...).
- Les créations d'importance limitée ou modifications limitées des installations pour la pêche, la plaisance ou l'exploitation des ressources de la mer et des cours d'eau.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

**En outre, en zone N et secteurs Nh, sont admis, sous réserve d'une compatibilité avec l'activité agricole et la protection des milieux naturels, dans le respect de l'harmonie avec la construction originelle, de ne pas imposer à la commune un surcroît de dépenses disproportionnées et de ne pas induire une urbanisation diffuse :**

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des habitations existantes.
- L'extension des habitations existantes, limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.
- En dehors du projet de construction initial, une seule annexe détachée ou non (garage, abri de jardin) de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>. Les annexes détachées seront implantées à proximité de l'habitation principale. Les annexes non détachées devront être traitées en harmonie avec la construction principale.
- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination des bâtiments traditionnels existants, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension sous réserve

que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol créée n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et que l'extension n'aboutisse pas à la création d'un nouveau logement, sous réserve des dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural.

- Pour les constructions soumises aux risques d'inondation (habitation au Nord de Pont Rod, habitation à Boured, et moulins de Ker Mézen, Pen-an-Coat, Traou Jaudy et Poulohou), les occupations et utilisations du sol listées ci-avant pourront être autorisées sous réserve que :
  - Les modifications de l'état de surface du sol ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement et soient soumises à déclaration,
  - Ces travaux ne conduisent pas à une augmentation des risques pour les personnes.

**En secteur Ny, sont admis, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement:**

- L'aménagement, la transformation et l'extension limitée à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol des établissements artisanaux existants, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent, et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des installations existantes.

**En secteur Nj, sont admis :**

- L'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la carrière du Jaudy.
- Les dépôts de gravats.

**En secteur Nci et Ncr,** sont admis les occupations et utilisation du sol permises par l'arrêté préfectoral du 22 août 1990.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

<b>Article N3</b>	<b>ACCES ET VOIRIE</b>
-------------------	------------------------

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

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

**Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

<b>Article N4</b>	<b>DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</b>
-------------------	---------------------------------

▪ **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

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

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

▪ **RÉSEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

▪ **ORDURES MÉNAGÈRES**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

<b>Article N6</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
-------------------	---

**RÈGLE GÉNÉRALE :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Lorsque la construction est située entre 0 et 5 m, il pourra être autorisé des travaux d'extension ou de rénovation dans un recul égal ou supérieur à celui de la construction existante, sous réserve de compatibilité avec le milieu environnant (gêne pour la circulation...)

**RÈGLES PARTICULIÈRES :**

Sauf stipulations différentes sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, etc.) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales dont la largeur est de :

- 15 m pour les RD 6 (du carrefour avec la RD8 vers le Sud), 2-6, 33, 65 et 72,
- 35 m (habitations) et 25 m (autres constructions) pour les RD 6 (du carrefour avec la RD8 vers le Nord) et RD8 (du carrefour avec la RD6 vers le Sud) sur lesquelles les accès doivent être limités.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste

de transformation, abri voyageur, etc.) pour des motifs de sécurité ou de bon fonctionnement de l'ouvrage,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de construction existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

<b>Article N7</b>	<b>IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
-------------------	--

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90m.

<b>Article N10</b>	<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
--------------------	----------------------------------

1. La hauteur maximale des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone n'est pas réglementée.
2. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution de fouilles ou remblais, devra s'harmoniser avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, cette hauteur ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	Sablère	Acrotère et autres toitures	Faîtage
Hauteur maximale des constructions	6 m.	7 m.	9 m.
Hauteur maximale des annexes détachées	2,50 m.	3,20 m.	5,00 m.

3. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

<b>Article N11</b>	<b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>
--------------------	--

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 urbain 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 à caractère traditionnel devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit.
6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront

privilégiées.

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

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines. Ces hauteurs ne concernent pas les éléments végétaux.

Dans le secteur naturel où le végétal est prédominant, les clôtures sur voie seront constituées soit par :

- une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert. Le grillage sera dans la mesure du possible positionné en retrait de la limite sur domaine public afin d'être masqué par les plantations.
- un talus d'une hauteur maximale de 1,20 m, plantés d'essences végétales variées.
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lisses horizontales ou verticales, espacées au minimum de 2 cm.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire maximum de 10 m par limite séparative.

### **Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, on se référera à l'annexe 3 du présent règlement.

### **Règles particulières pour la rénovation de bâtiments traditionnels :**

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les décors de façade (corniches moulurées, etc.) ou de toiture seront maintenus et restaurés.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse : enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant, sont à proscrire.
- Les enduits non respirants (de type enduit ciment) sont interdits.
- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées. La création de chiens-assis est interdite.
- Les châssis de toit seront posés encastrés dans la toiture.
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

<b>Article N12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT</b>
--

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins des activités.

## **Article N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

La conservation des plantations, boisements, murs en pierres, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

La plantation de haies monoespèces est interdite.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc...

### Haies, talus et boisements repérés :

En application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection seront maintenus. Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.

## **TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER**

Tous les bois et bosquets, qu'ils soient classés ou non par le P.L.U., sont soumis à la législation forestière en vigueur pour ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres.

**Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-23, R.111-38, R.123-10 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme.**

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

- Les constructions et établissements de toute nature,
- Les campings et caravanings,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements des sols,
- L'ouverture de toute carrière.

Par ailleurs, ces terrains sont soumis au niveau du Plan Local d'Urbanisme, à un régime spécial défini par les textes susvisés du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées ci-après.

### **CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS**

---

#### **Article L. 130-1**

(Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du 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'alignements.

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier 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.

Dans les bois, forêts ou parcs 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 la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, 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.

---

**Article L. 130-2**

---

(Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 X, XI JORF 14 décembre 2000)

(Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-III.) « L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics » ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

---

**Article L. 130-3**

---

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

---

**Article L. 130-4**

---

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du

décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

---

**Article L. 130-5**

---

(Modifié par Ordonnance n°2006-596 du 23 mai 2006 - art. 3 (V) JORF 25 mai 2006)

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

---

**Article L. 130-6**

---

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre.

## CHAPITRE 2 : RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

---

**Article R. 130-1**

---

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

---

**Article R. 130-2**

---

(Modifié par Décret 2007-18 2007-01-05 art. 4 III, IV, V JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

En application de l'article L. 424-9, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.

---

**Article R. 130-16**

---

(Modifié par Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005)

L'autorisation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme est demandée au préfet. La demande est accompagnée des pièces justifiant que son auteur a la qualité de propriétaire, d'un plan de situation du terrain classé, d'un plan parcellaire de la propriété dans laquelle ce terrain est compris et d'un état des plantations ainsi que de l'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement. La demande est instruite par le préfet qui consulte le directeur des services fiscaux et établit un rapport relatif notamment à la localisation et à l'étendue du terrain à déclasser ainsi qu'à la nature et à l'importance des constructions pouvant être autorisées et qui par ailleurs fait apparaître les conséquences d'un éventuel défrichement au regard des dispositions de l'article L. 311-3 du code forestier.

Sauf s'il apparaît que la demande ne peut être accueillie, le préfet saisit du dossier le maire de chacune des communes intéressées en vue de la délibération du conseil municipal sur l'accord prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2. Si le conseil municipal ne s'est pas prononcé dans les quatre mois de cette saisine, l'accord est réputé refusé.

Sauf, en cas de désaccord des communes intéressées, le préfet transmet le dossier avec son avis et ses propositions, au ministre chargé de l'urbanisme.

---

**Article R. 130-17**

---

(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le décret prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme désigne la personne publique bénéficiaire de la cession gratuite du terrain, approuve les dispositions proposées par celle-ci en vue de préserver le terrain qui lui est cédé, de l'aménager et de l'entretenir dans l'intérêt du public, délimite la partie du terrain classé sur laquelle porte l'autorisation de construire et prononce le déclassement de cette partie de terrain. Ce décret tient lieu, pour la partie déclassée, de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du code forestier.

Sans préjudice des dispositions de la première partie du présent code, et notamment des titres II à VIII inclus du livre IV, le même décret fixe les possibilités de construction accordées en application de l'article L. 130-2.

Le décret mentionné ci-dessus fait l'objet d'une mention au Journal officiel de la République française. Le préfet fait en outre insérer cette mention, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'autorisation ne produit ses effets qu'après le transfert de propriété qui doit intervenir au plus tard dans les deux ans qui suivent la publication dudit décret. Le plan local d'urbanisme est alors mis à jour conformément à l'article R. 123-22.

---

**Article R. 130-18**

---

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)(Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988)

Au cas où la demande n'est pas accueillie, le préfet en informe le pétitionnaire.

---

**Article R. 130-19**

---

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Pour l'application des premier, deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, la valeur du terrain à bâtir offert en compensation, la valeur du terrain classé cédé gratuitement à la collectivité et le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain conservée par le propriétaire sont fixés conformément aux évaluations fournies par le service des domaines qui, en ce qui concerne ce dernier terme, tient compte notamment des possibilités de construction.

---

**Article R. 130-20**

---

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du

document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application du premier alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

---

**Article R. 130-21**

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 7 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

En ce qui concerne les bois, forêts et terrains soumis au régime forestier en application de l'article L. 141-1 du code forestier, les dispositions des articles L. 312-1 et L. 313-4 dudit code demeurent applicables, à l'exclusion de celles des sections I et II du présent titre.

---

**Article R. 130-23**

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes. Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

---

**Article R. 111-38**

(Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

---

**Article R. 123-10**

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un

applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

---

**Article R. 123-11**

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

## **TITRE VII : EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS (extraits du Code de l'Urbanisme)**

Les emplacements réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier.

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L.123-1-5, L.123-2, L. 433-3, R. 123-10, R. 123-11, R. 123-12, R. 123-20-1, R. 431-16-1, R. 433-1 .

---

### **Article L. 123-1-5**

(LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

---

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7° 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être 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 ;
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :  
- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

---

#### **Art. L. 123-2**

(LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé.

---

#### **Art. L. 433-3**

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2006)

Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

a) A la date fixée par le permis ;

b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n°2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er octobre 2007. "

Le décret n°2006-1220 du 6 octobre 2006 fixe l'entree en vigueur de l'article 15 de l'ordonnance n°2 005-1527, en tant qu'il remplace les articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'urbanisme par les articles L. 433-1 à L. 433-7 du même code, au 1er novembre 2006.

---

#### **Art. R. 123-10**

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

---

#### **Art. R. 123-11**

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

---

#### **Art. R. 123-12**

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 28)

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU :

a) (Supprimé) ;

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

---

#### **Art. R. 123-20-1**

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 36)

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

a) Rectifier une erreur matérielle ;

b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;

d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;

e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;

g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

---

#### **Art. R. 431-16-1**

(Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 6)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article L. 123-2 ou dans un secteur délimité en application du d du même article dans sa rédaction antérieure à la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 ou en application du 16° de l'article L. 123-1, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors oeuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

---

#### **Art. R. 433-1**

Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;

b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

## Annexe 1: Liste des végétaux pour les plantations de haies bocagères en Côtes d'Armor

### **ESSENCES PRINCIPALES :** (3 essences maximum)

Ce groupe comprend les essences qui composent l'essentiel du couvert arborescent et arbustif du linéaire bocager costarmoricain. **Pour cette raison, leur utilisation doit concerner au minimum 70 % des plants utilisés dans les projets de plantation.**

- Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	
- Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	
- Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
- Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	
- Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	
- Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	
- Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
- Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	

### **ESSENCES SECONDAIRES :** (5 plants minimum, 3 essences maximum)

Ce groupe comprend des essences indigènes ou naturalisées qui composent ponctuellement le couvert arborescent du linéaire bocager costarmoricain. Leur utilisation doit donc être limitée et nécessairement associée à une ou plusieurs essences principales. **Dans des conditions stationnelles très particulières (sols hydromorphes, milieux fortement anthropisés, bord de rivière...), ces essences pourront être utilisées à titre principal.**

- Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
- Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	
- Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Soumis à autorisation FEREDDEC
- Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
- Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	
- Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	
- Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	
- Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	Utilisation sur l'est du dpt
- Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	
- Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	
- Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	
- Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Utilisation dans l'est du dpt
- Églantier	<i>Rosa canina</i>	
- Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
- Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
- Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
- Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	
- Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	
- Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	
- Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	
- Merisier	<i>Prunus avium</i>	
- Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	
- Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	
- Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>	Non résistant à la graphiose
- Pin laricio de Corse	<i>Pinus nigra corsicana</i>	utilisation sur le littoral d'Erquy sauf si présence locale constatée
- Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	Utilisation en bordure du dpt 56 sauf si présence locale constatée
- Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	Utilisation dans le Mené sauf si présence locale constatée
- Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	
- Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	
- Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	
- Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
- Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	
- Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	
- Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	

## Annexe 2: Liste des codes NAF concernés par les dispositions des articles UY1 et 1AUY1 (extrait du Scot du Trégor)

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11D	Supermarchés
47.11E	Magasins multi-commerces
47.11F	Hypermarchés
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m <sup>2</sup> )
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m <sup>2</sup> et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin

### Annexe 3: Modalités d'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques sur les bâtiments

- Il est préférable d'implanter les panneaux solaires et photovoltaïques sur les bâtiments annexes ou accolés au bâtiment principal (auvent, véranda, etc.).
- Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble, de préférence de forme rectangulaire.
- Symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple) sont à rechercher.
- Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
- Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
- Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture. Les conduites et câbles d'alimentation seront masqués.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une localisation en cœur d'îlot, sans visibilité depuis le domaine publique mais restent cependant des recommandations.



Illustration : SCOT Tréaor