

Département des CÔTES D'ARMOR  
Commune de **PRAT** (22140)

# Règlement

| Procédure de révision générale                                      |                           | Modification - Révision                                                            |                           |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                                     | Date / cachet / signature |                                                                                    | Date / cachet / signature |
| Prescrit le                                                         | 15 mai 2007               | Prescrit le                                                                        | 25/02/2019                |
| Arrêté le                                                           |                           | Arrêté le                                                                          |                           |
| Approuvé le                                                         | 21/10/2014                | Approuvé le                                                                        | 04/02/2020                |
| <b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b>                                       |                           |                                                                                    |                           |
| <i>M'diane Ouest</i><br>Bureau d'études en urbanisme et Aménagement |                           | ZI de Toul Ar Rannig<br>40 rue Van Gogh<br>29470 PLOUGASTEL DAOULAS 09 64 22 88 35 |                           |

**2.0**

## SOMMAIRE

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION .....</b>                                               | <b>3</b>  |
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>      | <b>10</b> |
| <b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET UC.....</b>    | <b>11</b> |
| Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation des Sols .....   | 11        |
| Section II – Conditions d'Occupation des Sols .....                     | 13        |
| Section III – Possibilités Maximales d'Occupation du Sol .....          | 21        |
| Section IV – Dispositions Complémentaires .....                         | 21        |
| <b>CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE .....</b>            | <b>22</b> |
| Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation des Sols .....   | 22        |
| section II – Conditions d'Occupation des Sols .....                     | 23        |
| Section III – Possibilités Maximales d'Occupation du Sol .....          | 27        |
| Section IV – Dispositions Complémentaires .....                         | 27        |
| <b>CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY .....</b>           | <b>28</b> |
| Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation des Sols .....   | 28        |
| Section II – Conditions d'occupation des sols.....                      | 29        |
| Section III – Possibilités Maximales d'Occupation du Sol .....          | 33        |
| Section IV – Dispositions Complémentaires .....                         | 33        |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>  | <b>34</b> |
| <b>CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU, 1AUA, 2AU, 2AUT</b> | <b>35</b> |
| Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation des Sols .....   | 36        |
| Section II – Conditions d'Occupation des Sols .....                     | 38        |
| Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol .....            | 41        |
| Section IV – Dispositions Complémentaires .....                         | 41        |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>     | <b>42</b> |
| <b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>           | <b>42</b> |
| Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation des Sols .....   | 43        |
| Section II – Conditions d'Occupation du Sol .....                       | 46        |
| Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol .....          | 49        |
| Section IV – Dispositions Complémentaires .....                         | 49        |
| <b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>     | <b>50</b> |
| <b>CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N, NH ET NT .....</b>    | <b>50</b> |
| Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation des Sols .....   | 51        |
| Sections II & III - Conditions d'Occupation du Sol.....                 | 53        |
| Section IV – Dispositions Complémentaires .....                         | 57        |
| <b>ANNEXES DOCUMENTAIRES AU REGLEMENT .....</b>                         | <b>58</b> |
| <b>CAHIER DE RECOMMANDATIONS PAYSAGERES.....</b>                        | <b>63</b> |
| <b>CAHIER DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PRÉSERVER .....</b>                 | <b>67</b> |

## INTRODUCTION

Le règlement est rédigé conformément au Code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

### Il doit :

- Edicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives (articles 6 et 7).

### Il peut :

- Déterminer l'affectation dominante des sols par zones, selon les catégories prévues à l'article R.123-4, en précisant l'usage principal qui peut être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, les défrichements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation (*articles 1 et 2*);
- Edicter les prescriptions relatives à l'accès, la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains (*articles 3, 4 et 5*) ;
- Edicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions (*article 8*) ;
- Edicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur (*articles 9, 10 et 11*) ;
- Edicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matières de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs (*articles 12 et 13*) ;
- Fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone (*article 14*) ;
- Fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera accordé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cette condition peut empêcher, dans certains cas, d'utiliser la totalité des possibilités envisageables, si une règle s'oppose à d'autres.

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

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

**Nota :** La déclaration préalable pour clôtures et le permis de démolir donnera lieu à une délibération du conseil municipal

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de **la commune de Prat (22140)**, département des Côtes d'Armor.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

**2.1.** Les articles 3 à 14, rédigés pour chaque zone du présent règlement, ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général, telles que les églises, les équipements techniques – transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, réservoirs d'eau potable, abris pour arrêt de transport collectif, clochers, mats, pylônes, antennes... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**2.2.** Ce règlement se substitue aux dispositions des articles du règlement national d'urbanisme (R.111-2 à R.111-24), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, sauf dans le cas où il serait fait explicitement référence à ces articles.

**2.3.** Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment :

- le règlement sanitaire départemental,
- le Schéma Directeur d'Assainissement quand il existe,
- Les périmètres de protection de captage éventuels.

**2.4.** La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35 044 RENNES – Cedex, tel. 02 99 84 59 00) ».

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».
- Décret n°86-192 du 5 février 1986 : « Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations, soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme, peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
- dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

\*les articles L.523-1, L523-4, L523-8, L522-5, L531-14 et R 523-1 du code du patrimoine

\* l'article R 111-4 du code de l'urbanisme

\*l'article L 122 -1 du code de l'environnement

### Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.123-4 du Code l'Urbanisme) :

- les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU),
- Les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Ces zones incluent :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-17, R.123-12, R.123-10 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer
- Les chapitres des Titres II et III détaillent les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser :
- Les zones urbaines U sont regroupées en **quatre sous-secteurs : UA, UC, UE et UY**
- Les zones à urbaniser AU sont regroupées en **quatre sous-secteurs : 1AU, 1AUa, 2AU et 2AUt.**
- Les chapitres des Titres IV et V détaillent les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles :
- La zone agricole est repérée sous le libellé **A, comprenant 2 sous-secteur Aa et Ah.**
- La zone naturelle **N**, équipée ou non, est à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend **trois sous-secteurs N, Nh et Nt.**

Chaque zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice correspondant au plan.

**Tableau des nomenclatures des zones du PLU indiquant leur destination**

| <b>Zone urbaine</b>     |                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UA</b>               | secteurs urbanisés denses et en ordre continu, consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat                                                                                    |
| <b>UC</b>               | secteurs urbanisés moyennement à peu dense en ordre discontinu, consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat                                                                   |
| <b>UE</b>               | secteurs urbanisés consacrés à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif                                                                                                                                        |
| <b>UY</b>               | Secteurs consacrés à l'accueil des activités économiques industrielles, artisanales ou commerciales, incompatibles avec l'habitat.                                                                                             |
| <b>Zone à urbaniser</b> |                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1AU</b>              | secteurs naturels ou agricoles, non équipés ou partiellement, ouverts à l'urbanisation et consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat (secteur d'urbanisation à court terme ) |
| <b>1AUa</b>             | secteurs, équipés partiellement, ouverts à l'urbanisation dense et en ordre continu, et consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat (secteur d'urbanisation à court terme)    |
| <b>2AU</b>              | secteurs naturels ou agricoles, non équipés, urbanisables à moyen ou long terme (après modification du P.L.U) et consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat                  |
| <b>2AUt</b>             | Secteurs naturels ou agricoles, non équipés, urbanisables à moyen ou long terme (après modification du P.L.U) consacrés à l'accueil des activités de loisirs et de tourisme de plein air.                                      |
| <b>Zone agricole</b>    |                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>A</b>                | secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles                                                                                                                |
| <b>Aa</b>               | secteurs agricoles où le paysage et le patrimoine sont protégés et où les constructions agricoles sont interdites*                                                                                                             |
| <b>Ah</b>               | secteur agricole à protéger accueillant l'habitat isolé ou petits groupes d'habitat                                                                                                                                            |
| <b>Zone naturelle</b>   |                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>N</b>                | Secteurs naturels ou agricoles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue                                                             |

|           |                                                                                                                                                             |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.                         |
| <b>Nh</b> | Secteurs naturels à protéger, accueillant de l'habitat isolé ou des petits groupes d'habitat.                                                               |
| <b>Nt</b> | Secteurs naturels à vocation de loisirs, pouvant accueillir des installations légères d'intérêt collectif, compatible avec le caractère naturel de la zone. |

Le caractère et la vocation de chacune des zones précisées dans le tableau ci-dessus sont définis en tête du chapitre qui leur correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles :

Section I – Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Section II – Condition de l'occupation du sol :

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- 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 de propriété
- Article 8 Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol des constructions
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur, Toitures, Clôture
- Article 12 Stationnement
- Article 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol :

- Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Section IV – Dispositions complémentaires :

- Article 15 Performances Energétiques et Environnementales
- Article 16 Infrastructure et réseaux de communication électronique

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

**Article 4 – Adaptations mineures**

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

### **Article 5 – Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre**

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction est admise sur le même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développée correspondant à celle du bâtiment détruit. (L'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'applique.)

### **Article 6 – Principe de l'application du règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones.**

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

### **Article 7 – Prescriptions relatives aux zones humides**

Toute occupation ou utilisation du sol relevant du domaine de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages,....

Peuvent néanmoins être admis les projets d'intérêt général, l'extension ou la mise aux normes des exploitations agricoles sous réserves :

- Qu'aucune alternative avérée n'est possible
- De la fixation des mesures compensatoires
- D'une parfaite intégration du projet dans l'environnement

Son également admis les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, et notamment :

- Les chemins piétons, cycles et équestres ni cimentés, ni bitumés
- Les installations destinées à l'accueil ou à la formation du public

### **Article 8 – Espaces boisés**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent règlement sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelle que soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Dans les espaces boisés classés :



- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit, au titre de l'article L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés classés devront observer un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public routier départemental

## **Article 9 – Rappels des procédures**

**9.1** - Dans les zones U, AU, A et N, et les secteurs qu'elles comprennent, l'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

**9.2** - Dans les zones U, AU, A et N, et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions de constructions peuvent être soumises à autorisation, au titre de l'article R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme

**9.3** - Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, (articles R421-17 alinéa d et R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme)

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de nouvelle réalisation sur place ou à proximité dans des conditions proches de l'état initial (talus, muret, alignement, longueur, essences végétales ) dans le but de préserver l'intégrité de la structure paysagère protégée.

les travaux d'entretien courant ou d'exploitation de la haie: élagage, taille de formation ,éclaircies liées à la gestion ne sont pas soumis à déclaration préalable .

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le titre 2 comprend les chapitres suivants :

- **Chapitre I** – règlement applicable à la zone **UA et UC** à vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat
- **Chapitre II** – règlement applicable à la zone **UE** à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif
- **Chapitre III** – règlement applicable à la zone **Uy** à vocation d'activité industrielle, artisanale et commerciale

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET UC

### Caractère des zones U

Les zones urbaines sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, **deux zones ont été définies** :

- La **zone UA** regroupe les espaces urbanisés denses, où les constructions, de caractère ancien, sont principalement implantées à l'alignement (ordre continu). Elle couvre le centre-bourg et le secteur de Poul Ar Gan.
- La **zone UC** regroupe les espaces urbanisés moyennement et faiblement denses, où l'implantation du bâti est discontinue. Elle correspond aux extensions récentes du bourg et aux principaux hameaux regroupant des habitations (le Launay, la Fougeraie)

Dans ces zones, sont admises les constructions et installations à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, les lotissements à usage d'habitation, les constructions affectées à des activités, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone. (Absence de nuisance olfactive, bruyante et visuelle)

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **RAPPELS**

#### **SONT SOUMIS A AUTORISATION OU DECLARATION :**

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- La modification et la destruction des éléments remarquables du paysage (talus, arbres, haies, murets...), repérés au plan annexe du présent règlement (2.OA3) au titre de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.

## **U.1 – Occupations et Utilisations du sol interdites**

Sont interdits en zone UA et UC

- Les affouillements ou exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions ;
- les constructions de bâtiments agricoles d'élevage et de bâtiments industriels,
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières,
- L'ouverture de terrains, aménagés ou non, pour le camping et l'implantation d'habitat léger de loisirs (mobil-homes et caravanes).
- L'entreposage de véhicule non roulant

Dans les secteurs de zones humides repérés au document graphique :

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, déblais, drainages.

Peuvent néanmoins être admis les projets d'intérêt général, l'extension ou la mise aux normes des exploitations agricoles sous réserves :

- Qu'aucune alternative avérée n'est possible
- De la fixation des mesures compensatoires
- D'une parfaite intégration du projet dans l'environnement

Son également admis les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, et notamment :

- Les chemins piétons, cycles et équestres ni cimentés, ni bitumés
- Les installations destinées à l'accueil ou à la formation du public

## **U. 2- Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- l'extension, la modification des constructions existantes dans la zone sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### U.3 – Accès et voirie

#### ACCES

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile,...

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins, dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent respecter les écoulements de la voie sur laquelle ils débouchent (remblai, fossé...).

Pour les accès à la voirie nécessitant une modification des conditions d'écoulement des eaux de celle-ci, un avis du gestionnaire de la dite voie devra être impérativement sollicité.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers. Par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voie, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc.). Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

La création de nouveaux accès directs sur la RD767 est interdite. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les autres RD sont interdits.

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 voie, 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 de lotir, 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. »

## **VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **U.4 – Desserte par les réseaux**

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

## **EAU**

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

## **ASSAINISSEMENT**

### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### *Eaux pluviales*

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact du ruissellement des eaux pluviales en termes quantitatif et qualitatif.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction à l'aide de puits perdu, et non rejetées au domaine public.

En cas d'impossibilité technique avérée, à ce titre, l'aménageur devra réaliser une étude de sol définissant les possibilités d'infiltration et le dispositif technique à mettre en œuvre, même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales.

Enfin, les réservoirs de récupérations des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

## **RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

## **RACCORDEMENT AUX RESEAUX :**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
- L'utilisation des énergies renouvelables est fortement recommandée.
- Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

## **U.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **U.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UA :**

Les constructions doivent être implantées **en limite de la voie ou de l'emprise publique**.

La construction en retrait ( 5 m maximum) peut être autorisée sous réserve que la continuité urbaine en limite de la voie ou de l'emprise publique soit assurée au moyen d'un muret en pierre, hauteur définie par les clôtures avoisinantes.

Les constructions nouvelles et / ou extensions peuvent être imposées dans le prolongement des constructions existantes pour des raisons urbanistiques, paysagères et architecturales.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UC :**

**En présence d'un alignement urbain préexistant**, les constructions devront s'aligner sur celui-ci afin de favoriser la continuité urbaine. Seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Des dispositions différentes peuvent être admises en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupe de constructions existantes**

### **IMPLANTATION DES ACCES EN ZONE UC :**

Il serait préférable d'implanter les accès (portails) de manière à conserver une aire ouverte de 5 m par 5 m minimum, directement accessible depuis la voie de desserte publique ou privée, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci (confer annexe 2.0A1).

## **U.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **- EN ZONE UA :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit **en ordre continu** d'une limite séparative latérale à l'autre.

- soit **sur au moins une des limites séparatives**. En ce cas, un recul minimal de 1.90 m doit être respecté par rapport à l'autre limite séparative.

**- EN ZONE UC:**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit **en limite de propriété**.
- soit avec **un recul minimal de 3.00 m** par rapport aux autres limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (Sanitaires publiques, cabine téléphonique, transfo EDF ..... ) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion dans l'environnement est garantie

**U.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sans prescription particulière -

**U.9 – Emprise au sol des constructions**

- Sans prescription particulière -

**U.10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant exécution des fouilles ou remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

|           | Hauteur maximale au<br>faîtage | Hauteur maximale à<br>l'égout | Hauteur maximale à<br>l'acrotère |
|-----------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>UA</b> | 13 m                           | 7 m                           | 7 m                              |
| <b>UC</b> | 9 m                            | 6 m                           | 7 m                              |

Sur l'ensemble des secteurs, la hauteur maximale de l'annexe détachée de la construction (garage, abri de jardin, ...) ne devra pas excéder 3.00m à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

**Différents types de toiture à partir d'un gabarit urbain**

**Dans l'ensemble des zones U**, les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc...., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas



soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique. (voir Annexe 1)

### **U.11 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation (implantation), leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments (type d'ouverture et leur positionnement, choix des matériaux apparents et couleurs) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Nota : l'architecture extra régionale (mas provençal, chalet savoyard, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés, etc.) est proscrite.

#### **11.1- ASPECT GENERAL**

- Les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans les choix des matériaux.
- Tout mouvement de terrain tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

#### **11.2- ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant (notamment avec les habitations situées de part et d'autre du projet) et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Les clôtures peuvent être constituées de talus, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir . les règles de hauteur maximum ne s'appliquent pas aux clôtures précitées de même qu'aux plantations nouvelles composées d'essences locales bocagères.

##### **11.2.1- CLOTURES EN LIMITE DE L'ESPACE PUBLIC ET EN LIMITE DE VOIE**

Les clôtures situées en limite de l'espace public ou des voies et marges de recul peuvent être composées de la manière suivante :

###### **EN ZONE UA :**

- Mur ou muret de pierre ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1,50 m ou suivant clôture avoisinante.

###### **EN ZONE UC :**

- Mur ou muret de pierre ou de moellons apparents ou enduit lisse, d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,50 m.

- Haie vive d'une hauteur maximale de 1,50 m.(voir cahier de recommandations paysagères)

### 11.2.2- CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

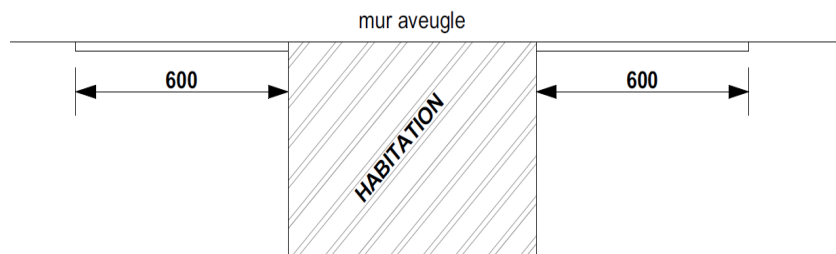
Les clôtures situées en limite séparative peuvent être composées de la manière suivante :

#### EN ZONE UA :

- Mur ou muret de pierre, de moellons apparents, ou enduit lisse, d'une hauteur maximale de 1,80m.
- Grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 m. (voir cahier des recommandations paysagères)

#### EN ZONE UC :

- Mur ou muret de pierre, de moellons apparents, ou enduit lisse, d'une hauteur maximale de 1,00m surmonté ou non d'un grillage la hauteur totale ne devant dépasser 1.80m maximum.
- Dans leur partie supérieure au-delà de 1,00m, les clôtures devront être ajourées ou comporter un dispositif à clair voie. Le tout ne dépassant pas 1,80 m.
- Haie vive d'essence locale d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Talus planté, dont les plantations seront pérennisées. Les arbres existants seront à préserver.
- Grillage simple sur poteaux doublé de haie vive hauteur maximum 1,80m
- Angle pignon, mur aveugle : bois/mur : longueur 6m de part et d'autre de l'angle du pignon d'une hauteur de 1m80 maximum.



Font l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les plaques de bois
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc....)
- Les haies mono spécifiques composées à partir des espèces suivantes : thuya (*Thuja occidentalis* L) et cyprès (*Cupressus Sempervirens*).

Sont de règle, la simplicité des effets décoratifs (modénatures) et les couleurs neutres des matériaux.

## **Modèles intéressants et exemples à ne pas suivre :**



### **11.3- PRESERVATION DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE**

Les haies, talus, boisements, arbres isolés, murs , murets .... seront maintenus et entretenus

Les éléments remarquables du paysage sont repérés sur les documents graphiques (document 5.3 ) localisés en annexe du présent règlement, au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et entretenus , notamment :

- Les talus plantés existants, dont les plantations seront pérennisées.
- Les haies arborées, repérées en annexe du présent règlement.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une cette protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle a fait l'objet d'une déclaration préalable et qu'elle est compensée par de nouvelles réalisations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale (haies, talus, murets, espèces végétales ...)

### **U.12 – Aire de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation.

Leur installation doit être assurée en dehors des espaces publics dans l'emprise de la propriété. Le sol de ces aires devra rester en partie perméable

#### **12.1 - NOMBRE DE PLACES MINIMUM :**

Pour les constructions nouvelles, voir tableau en annexe (article 12)

Des adaptations à ces règles pourront être admises en fonction de la nature et de la fréquentation des activités.

### **U.13 – Espaces libres et plantation**

#### **13.1 - COMPOSITION DES ESPACES LIBRES**

Dans l'ensemble des zones U, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

Dans les lotissements de plus de quatre lots, un ou des espaces ouverts, accessibles et d'une taille suffisante doivent être prévus pour un usage collectif et inscrits dans un schéma d'aménagement d'ensemble. Ces espaces libres peuvent notamment avoir un usage de cheminements, d'espaces de jeux, de sports, d'activités extérieures.

### 13.2 - COMPOSITION DES PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées en harmonie avec l'environnement et de préférence à partir d'essences locales (cf. doc 2.0A2 Cahier de recommandations paysagères en annexe du présent règlement).

### 13.3 - ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 13.4 - ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Les éléments remarquables du paysage localisés en annexe du présent règlement, au titre de l'article L.123-1-5- III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

#### Exemple à ne pas suivre et modèles intéressants :



## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **U.14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

- Non réglementé –

## SECTION IV – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

### **U.15 – Performances Énergétiques et Environnementales**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performance énergétiques et environnementales

Respect des règles en vigueur

### **U.16 – Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Non règlement

## CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

### Caractère de la zone

La zone **UE** est destinée à recevoir toutes les constructions et installations à vocation d'équipement publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **RAPPEL, SONT SOUMIS A AUTORISATION OU DECLARATION :**

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme).

### **UE.1 – Occupations et Utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits en zone UE :**

- les constructions, lotissements, groupes d'habitations, travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec le caractère du secteur et les modalités définies à l'article UE.2,
- les changements d'affectation du bâti existant incompatibles avec les activités de la zone,
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

Dans les secteurs de zones humides repérés au document graphique :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, déblais, drainages.

Peuvent néanmoins être admis les projets d'intérêt général, l'extension ou la mise aux normes des exploitations agricoles sous réserves :

- Qu'aucune alternative avérée n'est possible
- De la fixation des mesures compensatoires
- D'une parfaite intégration du projet dans l'environnement

Sont également admis les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, et notamment :

- Les chemins piétons, cycles et équestres ni cimentés, ni bitumés
- Les installations destinées à l'accueil ou à la formation du public

## **UE.2 – Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises en UE sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- Les constructions et installations à des fins d'accueil d'équipements administratifs, culturels, pédagogiques (écoles, salle de spectacle...) de sports et de loisirs (piscine, terrain d'athlétisme, gymnase...) et touristiques tels que les hôtels, restaurants, café, hébergements touristiques (centre de vacances, camping municipal...). Les constructions à usage de logement de fonction ou de gardiennage à la condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement d'une construction à vocation d'équipement ou touristique autorisée dans la zone et intégré au bâtiment.
- Les constructions de parcs de stationnement à la condition qu'ils soient d'intérêt collectif.
- Des ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **UE.3 – Accès et voirie**

#### **ACCES**

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

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

Pour les accès à la voirie nécessitant une modification des conditions d'écoulement des eaux de celle-ci, devra faire l'obligation de solliciter le gestionnaire de ladite voie.

Pour les accès à la voirie nécessitant une modification des conditions d'écoulement des eaux de celle-ci, un avis du gestionnaire de la dite voie devra être impérativement sollicité .

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.).

#### **VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

« Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les RD sont interdits.

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 voie, 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 de lotir, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur 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. »

#### **UE.4 – Desserte par les réseaux**

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

##### **EAU**

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

##### **ASSAINISSEMENT**

###### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

###### *Eaux pluviales*

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux



pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout état de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3L/s/ha.

A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle, ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

***Réseaux électrique et téléphonique :***

*Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.*

**UE.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

- Sans prescription particulière -

**UE.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à la limite ou en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ou l'alignement futur selon la nature du projet.

**UE.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimal équivalent à la ½ de la hauteur du bâtiment mesuré à la sablière avec un minimum de 3 m.

**UE.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Pas de prescription particulière -

**UE.9 – Emprise au sol des constructions**

- Pas de prescription particulière -

**UE.10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

**UE.11 – Aspect extérieur des constructions**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.(R.111-21 du Code de l'urbanisme).

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans les choix des matériaux.

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

### **Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées de talus, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les règles de hauteur maximum ne s'appliquent pas aux clôtures précitées de même qu'aux plantations nouvelles composées d'essences locales bocagères.

Mur bahut (agglos enduit) de 50 cm surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m :

- mur moellons de 1,50m maxi
- haie de 2m maxi
- grillage simple sur poteaux doublé de haie vive hauteur 1,80 maximum
- interdit dans les haies mono spécifiques : Thuya et Cyprès.

### **UE.12 – Stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou modifier et à leur fréquentation en dehors des voies publiques.

Voir tableau en annexe (article 12)

### **UE.13 – Espaces libres et plantation**

Composition des espaces verts :

- Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant
- Il sera demandé :

1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espace vert

au moins 30% d'espace non imperméabilisé par rapport à la surface non bâti et repartit sur trois zones d'un seul tenant maximum

Les éléments remarquables du paysage (art.L123-1-5 III alinéa 2 du code de l'urbanisme) doivent être préservés. (voir document graphique en annexe et document 5.3)

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une cette protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle a fait l'objet d'une déclaration préalable et qu'elle est compensée par de nouvelles réalisations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale (haies, talus, murets, espèces végétales ...)

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

#### **UE.14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol

### **SECTION IV – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **U.15 – Performances Energétiques et Environnementales**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performance énergétiques et environnementales

Respect des règles en vigueur

#### **U.16 – Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Non réglementé

## CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

### Caractère de la zone

La zone **UY** est destinée à recevoir tous les établissements professionnels à caractère industriel, artisanal ou commercial dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **RAPPEL, SONT SOUMIS A AUTORISATION OU DECLARATION :**

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U comme éléments présentant un intérêt paysager, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme).

#### **UY.1 – Les Occupations et Utilisations du sol interdites**

- **Sont interdits** les constructions, équipements et installations de toute nature compromettant l'activité industrielle, artisanale et commerciale.

Dans les secteurs de zones humides repérés au document graphique :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, déblais, drainages.

Peuvent néanmoins être admis les projets d'intérêt général, l'extension ou la mise aux normes des exploitations agricoles sous réserves :

- Qu'aucune alternative avérée n'est possible
- De la fixation des mesures compensatoires
- D'une parfaite intégration du projet dans l'environnement

Sont également admis les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, et notamment :

- Les chemins piétons, cycles et équestres ni cimentés, ni bitumés
- Les installations destinées à l'accueil ou à la formation du public

## **UY.2 – Les Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**En UY**, sont admises :

- Les nouvelles constructions à usage artisanal, industriel, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux, services et de commerces, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- L'extension, la modification des constructions existantes,
- Les constructions à usage de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations existantes dans la zone. Ce type de construction devra être intégré au bâtiment d'exploitation,
- La construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **UY.3 – Accès et voirie**

#### **ACCES**

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

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

Pour les accès à la voirie nécessitant une modification des conditions d'écoulement des eaux de celle-ci, devra faire l'obligation de solliciter le gestionnaire de ladite voie.

Pour les accès à la voirie nécessitant une modification des conditions d'écoulement des eaux de celle-ci, un avis du gestionnaire de la dite voie devra être impérativement sollicité .

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.).

#### **VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **UY.4 – Desserte par les réseaux**

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

### **EAU**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### *Eaux pluviales*

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout état de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.

A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle, ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

### **RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

## **UY.5 - superficie minimale des terrains constructibles**

- Sans prescription particulière -

## **UY.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Par rapport aux voies ouvertes au public, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes qui ne sont conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant

Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, transfo EDF ....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions ne peuvent être admises que si une insertion dans l'environnement est garantie.

En dehors des espaces urbanisés des reculs minimum sont à respecter :

D n°33 : de 25 m pour les constructions

RD n°21 : 15 m

Toutefois 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

## **UY.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal équivalent à la ½ de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 5m.

- Au moins égale à 3m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux.
- La construction de Bâtiment joignant la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et volume.

## **UY.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sans prescription particulière -

## **UY.9 - Emprise au sol des constructions**

- Sans prescription particulière -

## **UY.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

## **UY.11 - Aspect extérieur des constructions**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.(R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans les choix des matériaux.

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

### **Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées de talus, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir . les règles de hauteur maximum ne s'appliquent pas aux clôtures précitées de même qu'aux plantations nouvelles composées d'essences locales bocagères.

### **Matériaux des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

Les clôtures seront constituées par des talus plantés ou des haies vives pouvant être doublé d'un grillage (côté intérieur de la parcelle) n'excédant pas 2,00 m en harmonie avec l'environnement.

### **Hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives**

La hauteur maximum des clôtures ne devra pas excéder 2 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement et la sécurité.

## **UY.12 - Stationnement**

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel des visiteurs et du trafic journalier.

Voir tableau joint en Annexe (Article 12)

## **UY.13 - Espaces libres et plantations.**

Composition des espaces verts :

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Au moins 10% de la surface parcellaire non bâties et non aménagés (voies de circulation et stationnement) seront engazonnés et plantés

Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface engazonnée.

Les éléments remarquables du paysage sont repérés sur les documents graphiques (document 5.3 et annexé) et identifiés au titre de l'art. L123-1-5 III alinéa 2 du code de l'urbanisme doivent être préservés et entretenus, une préférence devant toutefois être donnée aux essences locales.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle a fait l'objet



d'une déclaration préalable et qu'elle est compensée par de nouvelles réalisations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale (haies, talus, murets, espèces végétales ...)

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### UY.14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## SECTION IV – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

### UY.15 – Performances Energétiques et Environnementales

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performance énergétiques et environnementales

Respect des règles en vigueur

### UY.16 – Infrastructure et réseaux de communication électronique

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Non réglementé

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre I – règlement applicable aux zones **AU** (1AU, 1AUa, 2AU, 2AUt), secteurs à ouvrir à l'urbanisation.

## CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU, 1Aua, 2AU, 2AUt

### Caractère de la zone

La zone AU est constituée par les parties du territoire communal destinées à être urbanisées. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme définit ces zones : « peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel ou agricoles de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement fixés aux schémas établis par le PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme distingue les zones 1AU et 2AU :

- Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Les zones 2AU nécessitent une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Afin de tenir compte des spécificités locales, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **1AUa**, zone à vocation d'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Une fois aménagées, dans les zones 1AUa : les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont ceux autorisés en Zone UA.
- **1AU**, zone à vocation d'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat en secteur diffus, une fois aménagées dans les zones 1AU les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont ceux autorisés en zone UC.

Dans les zone 1Aua et 1AU, les dispositions prévues applicables sont celles des secteurs UA et UC.

- **2AU**, zones à vocation d'habitat et services urbanisable à moyen ou long terme. Aucune règle d'urbanisme n'a été définie pour ces secteurs, puisque leur aménagement est subordonné à une modification ou une révision du PLU.
- **2AUt**, zone à vocation future de loisirs et de tourisme de plein air. Aucune règle d'urbanisme n'a été définie pour ces secteurs, puisque leur aménagement est subordonné à une modification ou une révision du PLU

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### RAPPEL

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol seront admises dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du Code de l'urbanisme.

Les secteurs compris dans les périmètres de captage (zones reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexes) sont soumis aux dispositions du règlement de ce même périmètre de captage.

### RAPPEL, SONT SOUMIS A AUTORISATION OU DECLARATION :

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U comme éléments présentant un intérêt paysager, en application de l'article L. 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme).

### 1AU.1 – Occupations et Utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des zones **1AU** définies, sont interdites :

- les constructions, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur,
- les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à un permis de construire ou une autorisation d'occupation du sol,
- la construction de bâtiments agricoles d'élevage,
- l'ouverture ou l'extension de carrières,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules,
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'arrêté du 11 juillet 1988 ;
- La réalisation de dépendances et annexes (abris de jardin, garages,...) avant la construction principale.

En **1AUa**, tout mode d'occupation du sol qui n'est pas expressément mentionné à l'article suivant est interdit.

Dans les secteurs de zones humides repérés au document graphique :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, déblais, drainages.

Peuvent néanmoins être admis les projets d'intérêt général, l'extension ou la mise aux normes des exploitations agricoles sous réserves :

- Qu'aucune alternative avérée n'est possible
- De la fixation des mesures compensatoires
- D'une parfaite intégration du projet dans l'environnement

Sont également admis les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, et notamment :

- Les chemins piétons, cycles et équestres ni cimentés, ni bitumés
- Les installations destinées à l'accueil ou à la formation du public

### **1AU.2 – Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans les secteurs 1AU**, des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées, si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une utilisation économe de l'espace (article L.121 du Code de l'urbanisme), dans le respect des orientations d'aménagement définis pour chaque secteur.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la double condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent et que les projets concourent à un aménagement cohérent des différents secteurs.

**Dans l'ensemble des secteurs 1AU et 2AU** sont notamment admis :

- l'aménagement, l'extension des constructions et installations existantes,
- les restaurations des bâtiments existants, en continuité avec le bâti existant, sauf raison technique contraire,
- les annexes et dépendances accolées à une construction existante, sous réserve d'une intégration satisfaisante
- les annexes détachées n'excédant pas 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou emprise au sol par unité foncière en fond de parcelle
- les reconstructions de bâtiments dont il ne reste que les murs porteurs,
- les extensions des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes en Zone 2AU (50m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou emprise au sol)
- la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...),

**En 1AUa**, peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis en secteur UA.

**En 1AU**, peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis en secteur UC.

**Dans les secteurs 2AU**, la constructibilité est subordonnée soit à une révision soit à une modification du PLU. (Article R.123-6 du Code de l'urbanisme). Toutefois, sont admis l'aménagement ou l'extension de locaux existants

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### AU.3 – Accès et Voirie

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins dans des conditions répondant

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

Pour les accès à la voirie nécessitant une modification des conditions d'écoulement des eaux de celle-ci, un avis du gestionnaire de la dite voie devra être impérativement sollicité .

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.).

#### VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; privilégier les voies en partage (piétons, deux roues, voiture).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées si impossibilité de prévoir « un dispositif permettant le retournement des véhicules ».

### AU.4 – Desserte par les réseaux

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

#### EAU

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

## **ASSAINISSEMENT**

### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### *Eaux pluviales*

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public (puits perdu). En tout état de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.

A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle. Ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

## **RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

## **AU.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

- Sans prescription particulière -

## **AU.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

En **secteur 1AUa**, les prescriptions de l'article U.6 zone UA s'appliquent.

En **secteur 1AU**, les prescriptions de l'article U6 zone UC s'appliquent.

En **secteur 1AU1**, les constructions doivent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique ou avec un retrait minimal de 3 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Des dispositions différentes peuvent être admises en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupe de constructions existantes.

## **AU.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En **secteur 1AUa**, les prescriptions de l'article U7 zone UA s'appliquent.

**En secteur 1AU, les prescriptions de l'article U7 zone UC s'appliquent.**

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour l'aménagement la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant

Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, transfo EDF ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

Ces dispositions ne peuvent être admises que si une insertion dans l'environnement est garantie

**AU.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sans prescription particulière -

**AU.9 – Emprise au sol des constructions**

- Sans prescription particulière -

**AU.10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment ou ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

| AU   | Hauteur maximale au<br>faîtage | Hauteur maximale à<br>l'égout | Hauteur maximale à<br>l'acrotère |
|------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1AUa | 13 m                           | 7 m                           | 7 m                              |
| 1AU  | 9 m                            | 6 m                           | 7 m                              |

**Dans l'ensemble des zones**, les constructions à caractère exceptionnel, tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

**AU.11 – Aspect extérieur des constructions**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.(R.111-21 du Code de l'urbanisme).

**En secteur 1AUa, les prescriptions de l'article U.11 zone UA s'appliquent.**

**En secteur 1AU, les prescriptions de l'article U.11 zone UC s'appliquent.**



## **AU.12 – Stationnement**

En **secteur 1AUa**, les prescriptions de l'article U.12 zone UA s'appliquent.

En **secteur 1AU**, les prescriptions de l'article U.12 zone UC s'appliquent.

## **AU.13 – Espaces libres et plantations.**

Dans les secteurs de plus de quatre lots, doivent être prévus un, deux ou trois espaces non clôturés accessibles et d'une taille suffisante, prévus pour un usage collectif (cheminements, jeux, sports, activités extérieures).

En secteur 1AU :

Dans la propriété, au moins 30% d'espace non imperméabilisé doivent être prévus par rapport à la surface non bâtie.

Les éléments remarquables du paysage sont repérés sur les documents graphiques (documents 5.3 et annexé )et identifiés au titre de l'art. L123-1-5 III alinéa 2 du code de l'urbanisme) doivent être préservés et entretenus

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une cette protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle a fait l'objet d'une déclaration préalable et qu'elle est compensée par de nouvelles réalisations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale (haies, talus, murets, espèces végétales ...)

## **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **AU.14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans prescription particulière

## **SECTION IV – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **AU.15 – Performances Energétiques et Environnementales**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performance énergétiques et environnementales

Respect des règles en vigueur

### **AU.16 – Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Non réglementé

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### Caractère de la zone

La **zone A** est constituée par les parties du territoire communal destinées aux activités agricoles, aux constructions et équipements liés à ces activités.

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont **seules** autorisées dans cette zone (article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

- Sous secteur Aa : zone agricole où le paysage est à préserver et les bâtiments à usage agricole sont interdits
- Sous secteur Ah : zone agricole à protéger accueillant de l'habitat isolé ou petits groupes d'habitat

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Rappel,

Les secteurs compris dans les périmètres de captage (zones reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexes) sont soumis aux dispositions du règlement de ce même périmètre de captage.

#### **RAPPEL, SONT SOUMIS A AUTORISATION OU DECLARATION :**

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U. comme éléments présentant un intérêt paysager, en application de l'article L. 123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions des articles L.146-2, L.146-4-I, L.146-4-II et L.146-4-III du Code de l'urbanisme sont applicables.

Dans les secteurs de zones humides repérés au document graphique :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, déblais, drainages.

Peuvent néanmoins être admis les projets d'intérêt général, l'extension ou la mise aux normes des exploitations agricoles sous réserves :

- Qu'aucune alternative avérée n'est possible
- De la fixation des mesures compensatoires
- D'une parfaite intégration du projet dans l'environnement

Sont également admis les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, et notamment :

- Les chemins piétons, cycles et équestres ni cimentés, ni bitumés
- Les installations destinées à l'accueil ou à la formation du public

## **A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

En zone A, sont interdits notamment :

1. Tout aménagement non directement lié à l'activité agricole et susceptible d'en perturber le fonctionnement et le développement ;
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
3. Les nouvelles constructions à usage d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de service, d'entrepôt commercial ou industriel, de stationnement, de tourisme et de loisirs, à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
4. Les installations classées non liées à l'activité agricole ;
5. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisir soumis à autorisation ;
6. Le camping isolé ou le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ;
7. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
8. Les exhaussements et affouillement de sols ne répondant pas aux dispositions de l'art. 11.1.3
9. Dans le secteur Aa les bâtiments à usage agricole sont interdits

## **A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis en zone A :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants directement liées et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, constructions destinées au logement de l'exploitant, à proximité du siège d'exploitation concerné, sauf nécessité technique contraire justifiée, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés au logement des animaux...).
2. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction existants liés et nécessaires aux activités agricoles, et leurs extensions, sous réserve qu'ils soient implantés en continuité ou à proximité immédiate de l'habitation principale ;
3. Certaines installations telles que les gîtes ruraux, campings à la ferme, chambres d'hôtes, aires naturelles de camping... dans la mesure où elles constituent un complément d'activité d'un agriculteur, qui reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation ;
4. La reconstruction à l'identique sur une même propriété d'un bâtiment détruit après sinistre ou frappé d'alignement ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur ;
5. Les exhaussements et affouillements liés à l'intérêt général

6. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les installations qui y sont liées, sous réserve que leur implantation doit nécessairement se situer en zone rurale et soit justifiée ;
7. La réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales imposée au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou la protection contre les incendies.
8. Tous types d'installation (éoliennes, centrales solaires...) produisant des énergies renouvelables.

- Secteurs **Ah** exclusivement :

Sont admises, sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, de ne pas compromettre l'exploitation agricole et les continuités écologiques ou sites sensibles, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **L'extension limitée** des habitations existantes, dans le respect des dispositions prévues :  
Les extensions mesurées des habitations existantes, en continuité avec le bâti, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et /ou d'emprise au sol dont la surface cumulée (existant + extension) n'excèdera pas un plafond de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou emprise au sol. Les garages et annexes devront être inclus dans les 250m<sup>2</sup>. Pour les constructions existantes d'une surface de plancher et /ou emprise au sol, inférieure à 75 m<sup>2</sup>, une extension jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol avec annexe de 20m<sup>2</sup> sera admise sans pouvoir créer de logement supplémentaire.
- La **réhabilitation** et le **changement de destination** à vocation d'habitat ou d'activité compatible avec l'habitat, des constructions existantes de caractère, en pierre ou terre, représentatives du patrimoine bâti ancien local et dont il reste au moins les  $\frac{3}{4}$  des murs porteurs ,ce changement de destination devra se faire dans le respect des activités agricoles existantes et dans le respect de l'art L111-3 du code rural.
- La **construction d'annexes** aux habitations existantes ;
- Les **installations** et **équipements** nécessaires au fonctionnement des **services publics** ou **d'intérêt collectif** dans le respect de l'activité agricole et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et le respect des espaces naturels ;
- Les **constructions et extensions** liées et nécessaires à la **modernisation des activités artisanales existantes** sauf les projets visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement
- Les **exhaussements et affouillements** du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- Les **piscines** et leurs locaux accessoires pour abriter les installations techniques
- La **restauration** du patrimoine bâti d'intérêt architectural ou patrimonial, dans les emprises et gabarits existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les **abris pour animaux** réalisés exclusivement en bois, démontables, sans fondations, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère.

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **A.3 – Accès et voirie**

#### **ACCES**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment pour l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies.

Pour les accès à la voirie nécessitant une modification des conditions d'écoulement des eaux de celle-ci, un avis du gestionnaire de la dite voie devra être impérativement sollicité .

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, un accès peut être imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.). Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **A.4 – Desserte par les réseaux**

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

#### **EAU**

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

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### *Eaux pluviales*

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout état de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.

A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle, ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

### **RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

## **A.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

- Sans prescription particulière -

## **A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 – Bâtiment agricole :**

Par rapport aux voies communales : recul minimum égal à 10m par rapport à l'axe de la voie.

Par rapport aux voies départementales : recul minimum égal de 15m par rapport à l'axe de la voie

### **6.2 – Autres constructions :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement ou en retrait suivant tissu bâti existant.

Par rapport aux routes départementales, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra pas être inférieur à :

- 35 m en bordure de la RD n° 33 pour les habitations. Ce recul est porté à 25 m pour les autres constructions
- 15 m en bordure des RD n°21, RD n°74 et RD n° 93.
- 100m en bordure de la RD N° 767

## **A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter un recul de 3m minimum.

## **A.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sans prescription particulière -

## **A.9 – Emprise au sol des constructions**

- Sans prescription particulière –

## **A.10 – Hauteur maximale des constructions**

**10.1** – Concernant les bâtiments et ouvrages agricoles : non réglementé

**10.2** – Concernant la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux activités agricoles, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, elle est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 8 m au faîtage.

## **A.11 – Aspect extérieur des constructions**

### **11.1 – Aspect des constructions**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. *(R.111-21 du Code de l'urbanisme)*.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux. Tout mouvement de terrain tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Nota : l'architecture extra régionale (mas provençal , chalet savoyard, toiture à la Mansart, toit en croupe ,pans coupés, etc. ) est proscrite .

### **11.2 - Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées de talus, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir . les règles de hauteur maximum ne s'appliquent pas aux clôtures précitées de même qu'aux plantations nouvelles composées d'essences locales bocagères.

Les clôtures destinées au parage des animaux : non réglementées

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- Clôture en limite d'espace public : haie vive d'essence locale de 1,80m maximum, talus planté (plantation pérennisée), muret de pierres sèches, de moellons (hauteur maximum 1,20m).



- Clôture en limite séparative : haie vive de 1,80m maximum doublant un grillage

Il est interdit les plantations de haies mono-spécifiques : type Thuya et Cyprès

### **11.3 - Protection des éléments de paysage**

- **Les espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **Les talus**

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées...) doivent être préservés et entretenus dans la mesure du possible.

- **Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au PLU *en application de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du code de l'urbanisme* et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à *l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme*.

### **A.12 – Stationnement**

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

### **A.13 – Espaces libres et plantations.**

Les éléments remarquables du paysage (Art L.123.1-7-CU) doivent être préservés.

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

### **A.14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de COS

## **SECTION IV – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **A.15 – Performances Energétiques et Environnementales**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performance énergétiques et environnementales

Respect des règles en vigueur

### **A.16 – Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Non réglementé

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N, NH ET NT

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle et forestière. « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R.123-8 du Code de l'urbanisme). Elle couvre les sites les plus sensibles de la commune.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- **Nt** qui permet, sous certaines conditions, l'installation d'équipements légers de jeux, de sports et de loisirs, compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone ;
- **Nh** qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, des extensions limitées, restauration des constructions d'habitation et d'activités existantes :
  - Annexes aux constructions
  - Restauration et changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial

#### Rappel,

Les secteurs compris dans les périmètres de captage (zones reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexes) sont soumis aux dispositions du règlement de ce même périmètre de captage.

#### RAPPEL, SONT SOUMIS A AUTORISATION OU DECLARATION :

- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- les travaux, installations et aménagements énoncés à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation dans les cas prévus dans l'article R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier,

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus dans l'article L.130-1 et dans l'article R.421-23 (lorsqu'ils sont identifiés dans le présent P.L.U comme éléments présentant un intérêt paysager, en application de l'article L. 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme).

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### N1-1 Dispositions applicables à la zone N

Sont interdits

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas expressément autorisées à l'article N2 .1.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf:
  - dans les bâtiments existants, régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes
  - Dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés ou non, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions à l'exception de ceux admis à l'article N2 -2.

Dans les secteurs de zones humides repérés au document graphique :

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, déblais, drainages.

Peuvent néanmoins être admis les projets d'intérêt général, l'extension ou la mise aux normes des exploitations agricoles sous réserves :

- Qu'aucune alternative avérée n'est possible
- De la fixation des mesures compensatoires
- D'une parfaite intégration du projet dans l'environnement

Sont également admis les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, et notamment :

- Les chemins piétons, cycles et équestres ni cimentés, ni bitumés
- Les installations destinées à l'accueil ou à la formation du public

## **N1-2 Dispositions applicables à la zone Nh**

- Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions autres que ceux visés à l'article N2 -2.

## **N1-3 Dispositions applicables à la zone Nt**

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2 -3.

## **N.2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

### **N.2.1 - Sont admis en zone N :**

1. La restauration des habitations existantes ;
2. Les extensions mesurées des constructions existantes, en continuité avec le bâti, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et /ou d'emprise au sol dont la surface cumulée (existant + extension) n'excèdera pas un plafond de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et /ou d'emprise au sol . Les garages et annexes sont inclus dans ces extensions.
3. Le changement de destination, avec restauration, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial et leur extension limitée, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole et ne créant pas plus de 1 logement supplémentaire.
4. Les ouvrages techniques ou exceptionnels ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserve que leur nature justifie l'implantation en N, en particulier les équipements publics d'intérêt général et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, de même que la construction et l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs d'intérêt général (téléphone, réseaux d'énergie, transformateur EDF, Eaux et assainissement...).
5. Les affouillements et exhaussements, s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural et liés à des modes d'occupation admis dans la zone.
6. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces au public et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### **N.2.2 - Sont admises en zone Nh :**

1. La restauration des habitations existantes ;
2. Les extensions mesurées des habitations existantes, en continuité avec le bâti, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et /ou d'emprise au sol dont la surface cumulée (existant + extension) n'excèdera pas un plafond de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou emprise au sol. Les garages et annexes devront être inclus dans les 250m<sup>2</sup>. Pour les constructions existantes d'une surface de plancher et /ou emprise au sol, inférieure à 75 m<sup>2</sup>, une extension jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol avec annexe de 20m<sup>2</sup> sera admise sans pouvoir créer de logement supplémentaire.
3. L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent.

4. Toute restauration ou extension devra faire référence au bâti initial dans le respect des volumes pour une protection patrimoniale.

#### **N.2.3 - Sont admises en zone Nt :**

1. La restauration des constructions existantes ne créant pas de logement supplémentaire
2. Les équipements de sport de tourisme et de loisirs tel que aire de jeux, de pique-nique ainsi que les constructions afférentes sous réserves qu'ils soient parfaitement intégrés dans le site, correctement desservis et ne portant pas préjudice au site (risque de nuisances, etc.).

### **Sections II & III - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **N.3 – Accès et voirie**

#### **ACCES**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment pour l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies.

Pour les accès à la voirie nécessitant une modification des conditions d'écoulement des eaux de celle-ci, un avis du gestionnaire de la dite voie devra être impérativement sollicité .

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, un accès peut être imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir par plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.). Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions nouvelles ou les réhabilitations nécessitant de créer un accès en zone N, exceptés dans le cas de l'implantation d'équipements publics sont interdites.

#### **VOIRIE**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **N.4 – Desserte par les réseaux**

*Les dispositions des articles R.111.8 et R.111.9 à 12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

## **EAU**

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

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

## **ASSAINISSEMENT**

### *Eaux usées*

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée.

A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

## **EAUX PLUVIALES**

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public. En tout état de cause, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3L/s/ha.

A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle, ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...)

## **RESEAUX ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

## **RACCORDEMENT AUX RESEAUX :**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

## **N.5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

- Sans prescription particulière

## **N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **N.6.1 – Extension et constructions autorisées à l'alignement ou en retrait**

Par rapport à la **D33** :                      **35 m** pour les habitations  
                                                         **25 m** pour les autres constructions

Par rapport à la **RD21, 74 et 93** :    **15 m** pour toutes les constructions

Par rapport à la route **D767** : **100 m** pour toutes constructions

## **N.7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Extension des constructions existantes : en limite ou en recul d'au moins 3m avec un recul minimal de 10m par rapport à un espace boisé classé.

## **N.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sans prescription particulière -

## **N.9 – Emprise au sol des constructions**

- Sans prescription particulière -

## **N.10 – Hauteur maximale des constructions**

Hauteur 9m maximum par rapport au terrain naturel

## **N.11 – Aspect extérieur des constructions**

### **N.11.1 - Aspect des constructions**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.(R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

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

### **N.11.2 - Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées de talus, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir . les règles de hauteur maximum ne s'appliquent pas aux clôtures précitées de même qu'aux plantations nouvelles composées d'essences locales bocagères.

Les clôtures destinées au parcage des animaux : non réglementées, mais doit être adaptée à sa fonction.

Clôture autorisée : haie vive d'essence locale de 1,80m maximum talus planté (plantation pérennisée) doublant un grillage

En secteur Nh et Nt : haie vive + muret de pierres sèches ou moellons (hauteur maxi 1,50m).

-grillage doublé d'une haie vive

Il serait interdit des haies mono-spécifiques type : thuya et cyprès.

### **N.11.3 - Protection des éléments de paysage**

#### **▪ Les espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L130 – 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **▪ Les talus**

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

#### **▪ Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au PLU *en application de l'article L 123-1-5 III alinéa 2 du code de l'urbanisme* et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme.

### **N.12 – Stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux utilisations et occupations du sol admises à l'article N-2 sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Ces aires de stationnements seront traitées comme des aires naturelles (gazon, terre-pierre, stabilisé). Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **N.13 –Espaces libres et plantations.**

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales (vergers, allées plantées...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques (documents 5.3 et annexé ) et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du code de l'urbanisme doivent être préservés et entretenus

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces



ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle a fait l'objet d'une déclaration préalable et qu'elle est compensée par de nouvelles réalisations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale (haies, talus, murets, espèces végétales ...)

#### **N.14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de COS

### **SECTION IV – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **N.15 – Performances Energétiques et Environnementales**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performance énergétiques et environnementales

Respect des règles en vigueur

#### **N.16 – Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Non réglementé

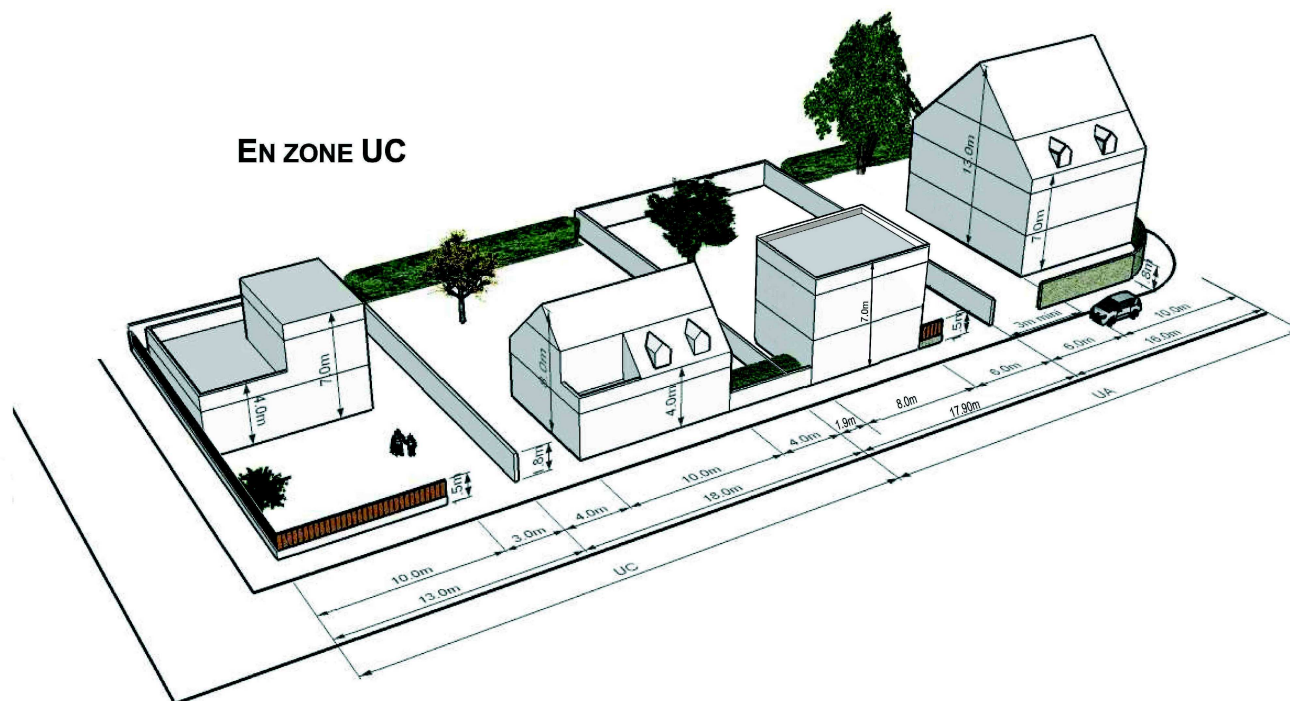
## **ANNEXES DOCUMENTAIRES AU REGLEMENT**

## RECAPITULATIF DES ARTICLES U6, U7, U10 ET U11

Implantation, hauteur des constructions :

EN ZONE UA

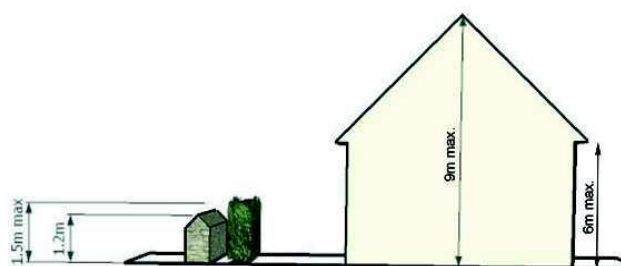
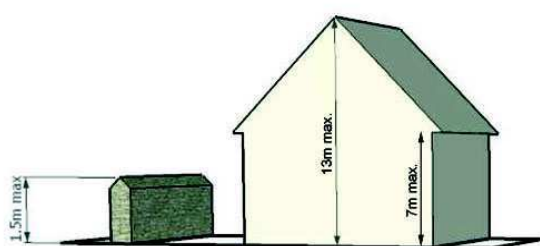
EN ZONE UC



Clôtures :

secteur urbain UA

Secteur urbain UC



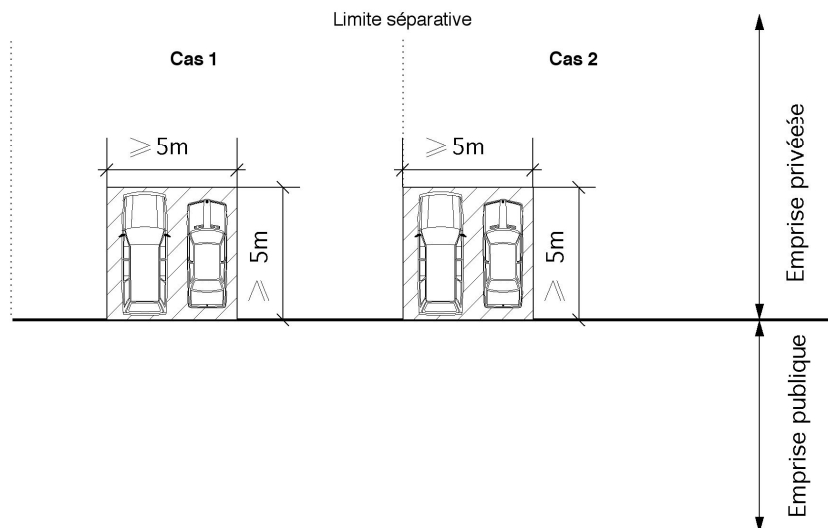
Hauteur suivant clôture contiguë.

## ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### EN ZONE UC :

Les accès (portails) pourraient être implantés de manière à conserver une aire de 5 m par 5 m au minimum, directement accessible depuis la voie de desserte publique ou privée, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci :

#### Accès aux propriétés



## ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone UA, UC et 1AU , les constructions nouvelles et extensions :

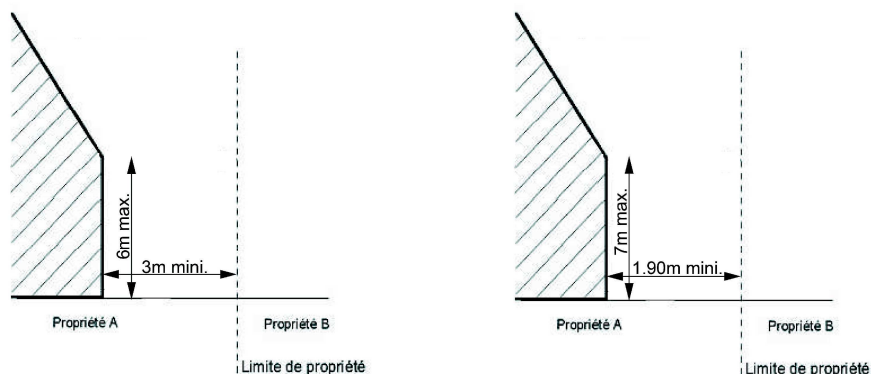
### En zone UA :

Elles doivent être implantées sur au moins une des limites.

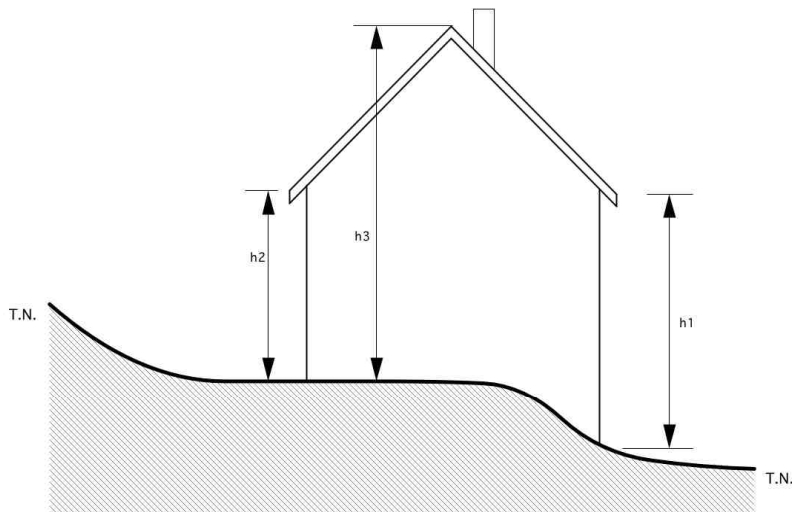
Dans le cas où la construction est implantée sur seulement une des limites, un recul minimal de 1.90m sera appliqué.

### En zone UC :

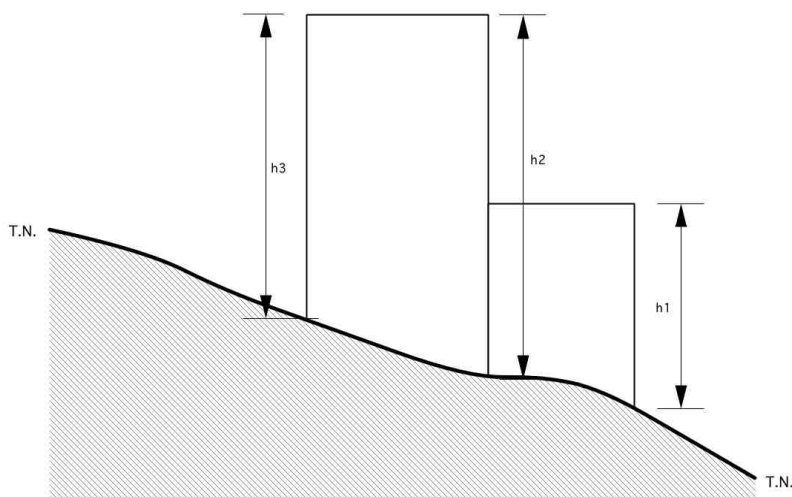
- o Soit en limite
- o Soit en recul d'au moins 3.00m et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction



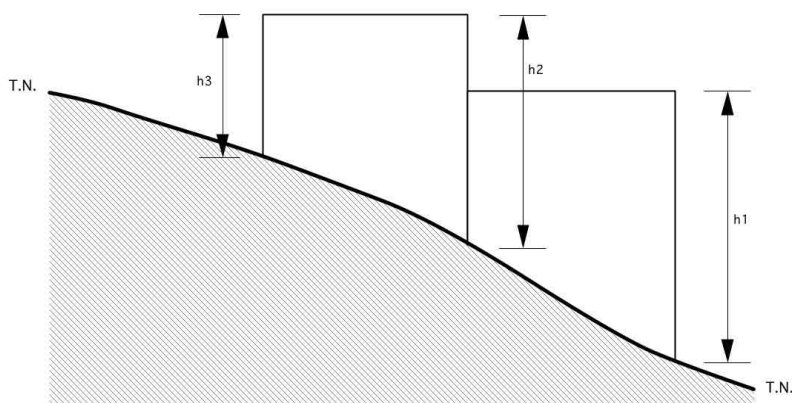
## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



$h2 < h1 < h3$   
h3 est la hauteur maximale  
de la construction à déclarer  
par rapport au sol Naturel du terrain



$h1 < h3 < h2$   
h2 est la hauteur maximale  
de la construction à déclarer  
par rapport au sol Naturel du terrain



$h3 < h2 < h1$   
h1 est la hauteur maximale  
de la construction à déclarer  
par rapport au sol Naturel du terrain

## ARTICLE 12 : AIRE DE STATIONNEMENT

### REGLE RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

- En **Zone UA** : sans objet
- En **Zone UC** :

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION                                          | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITAT</b>                                                          |                                                                                                                |
| • Construction à usage d'habitation collective ou groupée               | - 1 place par logement<br>- 1 place supplémentaire tous les 4 logements                                        |
| • Construction à usage d'habitation individuelle                        | - 2 places de stationnement par logement aménagé sur la propriété                                              |
| • Construction de logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat | - 1 place par logement                                                                                         |
| <b>ACTIVITES</b>                                                        |                                                                                                                |
| • Commerce                                                              | - 1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de vente                                                            |
| • Bureau, service et profession libérale                                | - 1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface hors d'œuvre nette (SHON) de construction                           |
| • Hôtel – restaurant                                                    | - 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant<br>- 1 place pour 2 chambres                            |
| • Résidence hôtelière                                                   | - 1 place de stationnement par logement<br>- un quota supplémentaire de 15% pour les services et les visiteurs |
| <b>EQUIPEMENTS</b>                                                      |                                                                                                                |
| • Etablissement d'enseignement                                          | - 3 places par classe                                                                                          |
| • Résidence d'accueil pour personnes âgées                              | - 1 place pour 2 logements                                                                                     |
| • Construction ou établissement non prévu ci-dessus                     | - Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction   |

Il convient de compter 25m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

« Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ». Article R.111-6 du Code de l'Urbanisme

\*Non compris les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

# CAHIER DE RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Se référant à l'article 13 de l'ensemble des zones urbanisables et à l'article 11.3 sur les clôtures

Les deux premiers chapitres (A et B) sont issus des recommandations élaborées par le Département des Côtes d'Armor, pour les plantations de haies bocagères.

## A. Essences principales employées pour la plantation de haies bocagères

Ce groupe comprend les essences qui composent l'essentiel du couvert arborescent et arbustif du linéaire bocager costarmoricain.

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| - Aulne glutineux  | <i>Alnus gluinosa</i>     |
| - Châtaignier      | <i>Castanea sativa</i>    |
| - Chêne pédonculé  | <i>Quercus robur</i>      |
| - Frêne commun     | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| - Hêtre commun     | <i>Falgu sylvatica</i>    |
| - Noisetier commun | <i>Corylus avellana</i>   |
| - Prunellier       | <i>Prunus spinosa</i>     |
| - Saule roux       | <i>Salix atrocineria</i>  |

Ces haies seront composées à partir de 3 essences principales maximum, et au minimum 70 % des plants utilisés dans les projets de plantation.

## B. Essences secondaires employées pour la plantation de haies bocagères

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 europaus</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 à l'est du département |
| - Châtaignier        | <i>Castanea sativa</i>    |                                    |
| - Chêne pédonculé    | <i>Quercus robur</i>      |                                    |
| - Chêne sessile      | <i>Quercus petraea</i>    |                                    |

|                         |                              |                                                                            |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| - Cornouiller sanguin   | <i>Cornus sanguinea</i>      | Utilisation à l'est du département                                         |
| - Eglantier             | <i>Rosa canina</i>           |                                                                            |
| - Erable champêtre      | <i>Acer campestre</i>        |                                                                            |
| - Erable sycomore       | <i>Acer pseudoplatanus</i>   |                                                                            |
| - Frêne commun          | <i>Fraxinus excelsior</i>    |                                                                            |
| - Fusain d'Europe       | <i>Evonymus europaeus</i>    |                                                                            |
| - Genêt à balai         | <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 département 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>       |                                                                            |

Les haies comportant des essences secondaires comprendront 5 plants minimum, et 3 essences maximum.

### C. Composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales :

Les essences employées seront locales et plantées si possible en quinconce espacées de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs.

Elles seront réparties à raison de 50 % maximum pour une seule essence.



CHOIX DES ESSENCES POUR UNE HAIE BRISE-VENT

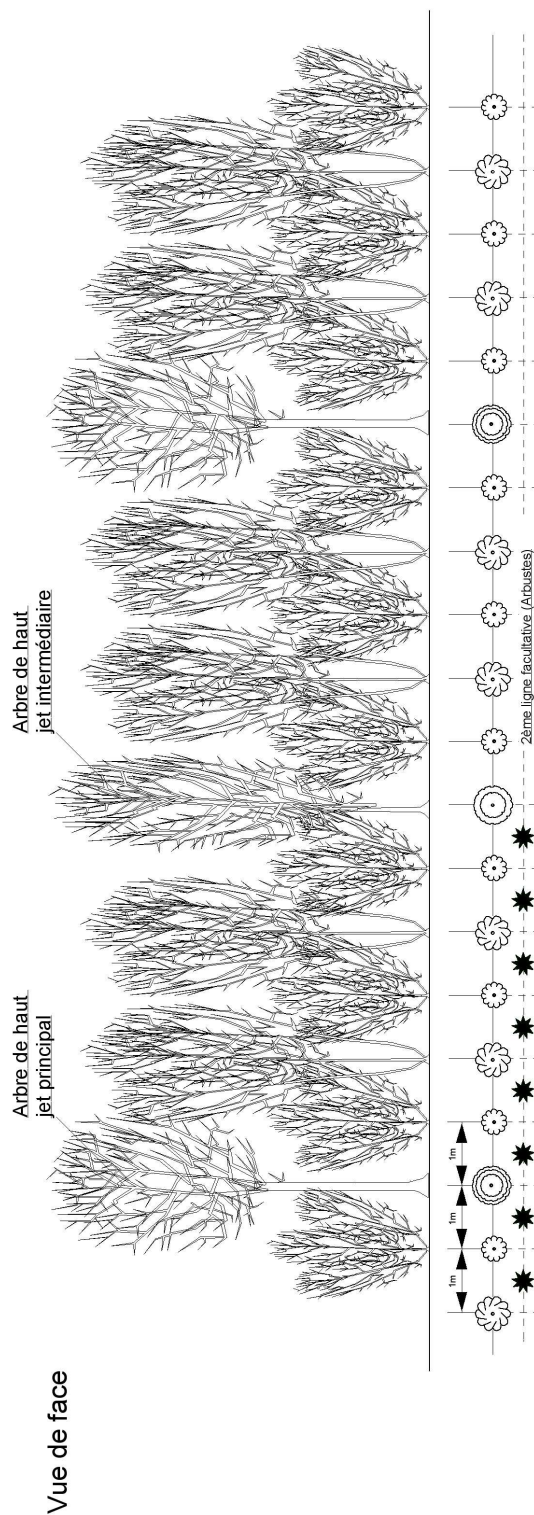
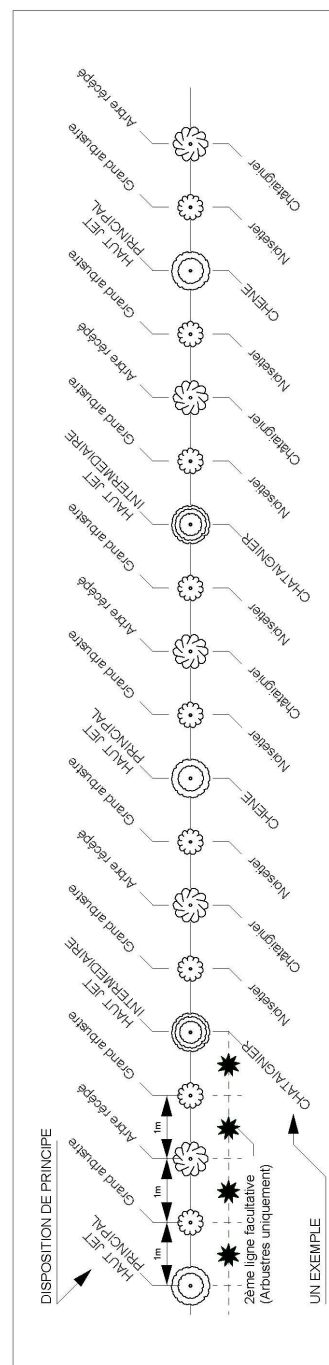
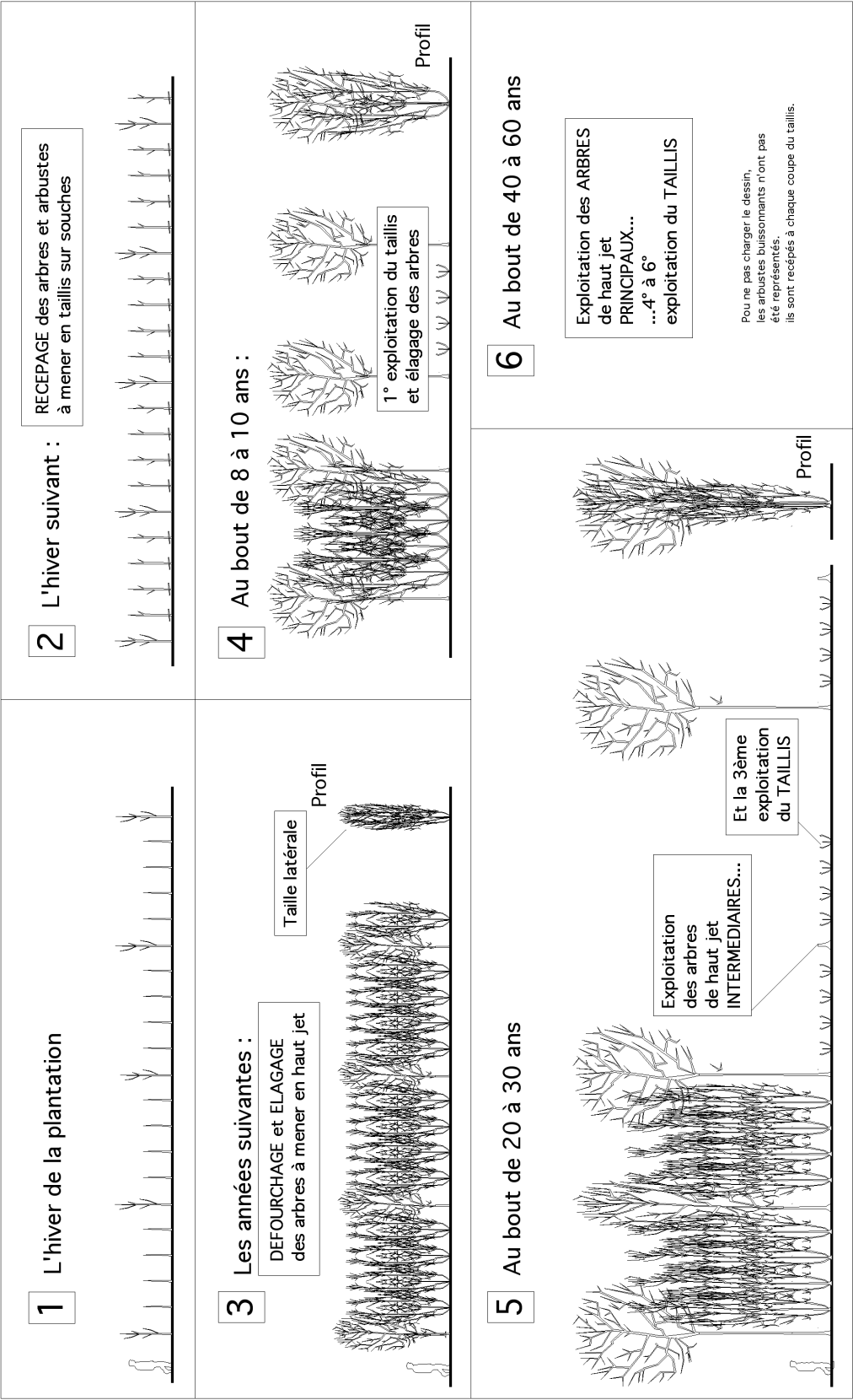


Schéma de plantation



EXEMPLE DE CONDUITE D'UNE HAIE EN TAILLIS-SOUS-FUTAIE



# CAHIER DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

## Talus, haies et arbres remarquables à préserver

Le présent cahier est issu d'un repérage sur photographie aérienne (IGN, prise de vue de 2003) selon les critères suivants :

- des haies arborées et arbustives, présentant un linéaire suffisant pour être structurantes du paysage et jouer un rôle hydrologique
- non composées d'essences mono spécifiques (de type thuyas)

Il a été complété par un repérage sur site dans les futures zones urbaines :

- des haies arborées à conserver (cf. schémas d'aménagements des zones 1AU)
- des talus

Ces éléments paysagers sont localisés sur le **plan ci-après** comme éléments à préserver en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

## Les dispositions applicables aux éléments remarquables du paysage

Le règlement du présent PLU définit les dispositions suivantes pour la protection des éléments remarquables du paysage :

### Articles du règlement :

#### *Section I : Occupation et utilisation du sol*

*La modification et la destruction des éléments remarquables du paysage (talus, arbres, haies, murets...), repérés au plan annexe du présent règlement (2.0A3) au titre de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.*

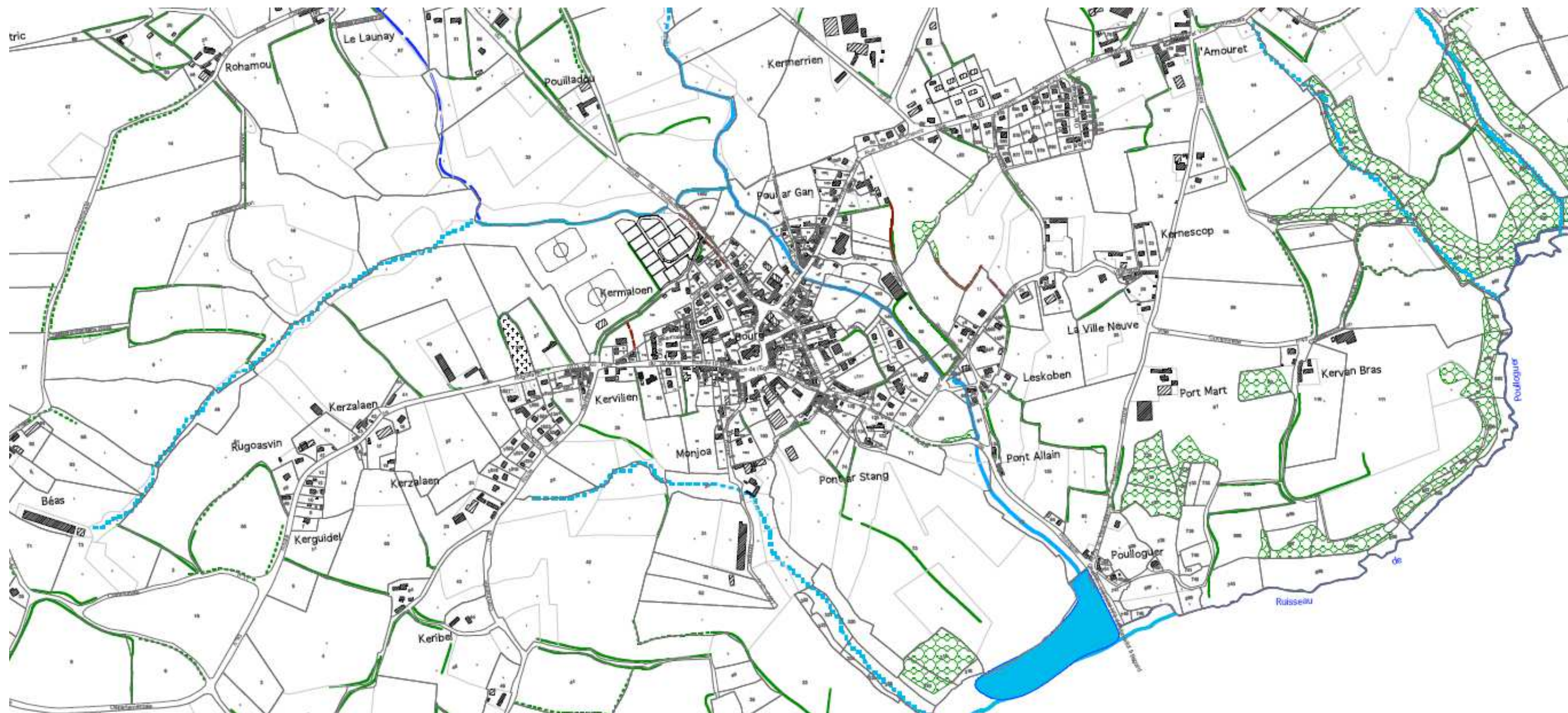
#### **13.4 -Éléments remarquables du paysage**

*Les éléments remarquables du paysage localisés en annexe du présent règlement, au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.*

*A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle fait l'objet d'une déclaration préalable et qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.(haies,talus,murets, espèces végétales ....)*







-  Haies et talus à préserver  
au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme
-  Espace boisé classé à conserver  
au titre de l'article L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme

## **COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES BOIS ET FORÊTS :**

### **Article L130-1**

*Dernier texte de référence : Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 9 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)*

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 régional 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.

## **IMPLANTATION DES CLÔTURES :**

### **Article R421-12**

*Dernier texte de référence : Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 *alinéas 7* ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### **Article R421-2**

*Dernier texte de référence : Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé : (...)

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ; (...)