

Commune de Landivisiau



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Règlement écrit

|                         | Prescrite le :    | Approuvée le :    |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Révision générale       | 12/12/2008        | 24/03/2017        |
| Révision allégée n°1    | 08/11/2018        | 13/12/2019        |
| <b>Modification n°1</b> | <b>04/02/2021</b> | <b>16/12/2021</b> |



## SOMMAIRE

|                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                              | <b>4</b>  |
| A. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....                                                      | 5         |
| B. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.. | 5         |
| C. CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT .....                                                    | 6         |
| D. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....                                                              | 6         |
| E. ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE .....                                           | 8         |
| F. ÉLÉMENTS D'INTERET PAYSAGER OU PATRIMONIAL .....                                                   | 9         |
| G. ADAPTATIONS MINEURES .....                                                                         | 9         |
| H. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME).....          | 9         |
| I. OUVRAGES SPECIFIQUES.....                                                                          | 9         |
| J. ZONES HUMIDES .....                                                                                | 10        |
| K. RISQUES SISMIQUES .....                                                                            | 10        |
| L. QUELQUES DEFINITIONS .....                                                                         | 10        |
| <b>II. TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                       | <b>13</b> |
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U.....                                                                 | 14        |
| <b>III. TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                                  | <b>27</b> |
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU .....                                                               | 28        |
| <b>IV. TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>                                      | <b>41</b> |
| RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A .....                                                                | 42        |
| <b>V. TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>                                       | <b>52</b> |
| RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N .....                                                                | 53        |
| <b>VI. TITRE VI ANNEXES</b>                                                                           | <b>62</b> |

## I. TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

## A. 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 Landivisiau.

## B. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

**1. En application de l'article R.111-1 du code de l'Urbanisme**, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-20, R.111-21, R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) et du code de l'urbanisme demeurent applicables.

Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12/12/2004 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- L'arrêté municipal du 2 juillet 2007 interdisant le stationnement, en dehors de l'aire d'accueil située au lieu-dit « Pont-Croix », des résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage sur l'ensemble du territoire communal
- ...

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

- Des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**4. En application de l'article L.111-3 du code Rural**, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les zones où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les zones où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## C. Champ d'application matériel du règlement

**NB : ces indications sont données sous réserve de toute évolution de la réglementation depuis la date d'approbation du présent PLU.**

1. En application de l'article L.152-1 du code de l'Urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du Patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques,
- Identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme.

3. En application de l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

## D. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles**.

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

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

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

Sur la commune de Landivisiau, plusieurs grands types de zones urbaines sont définis :

- La zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée 3 sous-secteurs :
  - **Uha** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu correspondant au centre-ville
  - **Uhb** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu

- **Uhc** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement à peu dense, en ordre discontinu
    - La zone **Ui** à vocation d'activités économiques qui comprend 2 sous-secteurs :
  - **Ui1** : zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales\*, d'entrepôts et de bureaux
  - **Ui2** : zone urbaine à vocation d'activités commerciales\*, de bureaux et d'hébergement hôtelier
- \*Commerces = vente de biens et de services (cf. Définitions)*
- La zone **UL** à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...)
  - La zone **Ut** destinée à recevoir les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage
  - La zone **Ue** couvrant les installations d'épuration des eaux usées
  - La zone **Uf** destinée à recevoir les installations ferroviaires

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

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

Elles correspondent aux secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

- La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en sous-secteurs :
  - **1AUha** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense
  - **1AUhb** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense. Un indice « m » concerne la zone de Mestual où des hauteurs spécifiques sont inscrites pour tenir compte de la proximité immédiate de l'ancienne Tannerie, protégée au titre des monuments historiques. En dehors des hauteurs, les règles de la zone 1AUhb s'appliquent.
  - **1AUi1** : zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales\*, d'entrepôts et de bureaux
  - **1AUi2** : zone à urbaniser à vocation d'activités commerciales\*, de bureaux et d'hébergement hôtelier
  - *\*Commerces = vente de biens et de services (cf. Définitions)*
  - **1AUip** : zone à urbaniser à vocation d'installations photovoltaïques (panneaux, centrale)
- La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du PLU. Elle comprend 2 sous-secteurs :
  - **2AUh** : zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
  - **2AUi** : zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques

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

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

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sur la commune, elle comprend 2 sous-secteurs particuliers :

- **Aa** : zone agricole ne permettant pas l'implantation de nouvelles constructions agricoles
- **Azh** : zone agricole identifiée en zone humide recensée à protéger

**La zone A est réputée pérenne à 15 ans à compter de l'entrée en vigueur du PLU.**

#### IV. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

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

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

- **Nzh** : zone naturelle identifiée en zone humides à protéger
- **NL** : zone naturelle correspondant à des espaces verts urbains ou à des aires naturelles de jeux, des équipements légers de sports et de loisirs de plein air ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires
- **Nc** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel est autorisé l'extension des constructions existantes ainsi que le changement de destination

Les plans comportent aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre du V de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
  - Les marges de recul des constructions sur routes départementales, en dehors des agglomérations au sens du code de la Route ;
  - Les marges de recul de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés de la commune et des secteurs faisant l'objet d'une dérogation à la loi Barnier ;
  - Les éléments de patrimoine paysager et naturel à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et les éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme ;
  - Les chemins de déplacements doux identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme ;
  - Le linéaire de restriction de changement de destination ;
  - Les périmètres soumis au permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme ;
  - Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre du 4° de l'article R.151-43 du code de l'urbanisme ;
  - Les zones de présomption de prescription archéologique recensées sur le territoire communal ;
  - Les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-31 du code de l'Urbanisme en raison de la présence de risques d'inondation et d'éboulements
- ...

## E. Zones de présomption de prescription archéologique

L'arrêté préfectoral n°ZPPA-2015-0277, pris en application du code du Patrimoine, notamment du livre V, définit des zones de présomption de prescription archéologique.

Dans ces zones, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme listées dans l'arrêté, situées à l'intérieur des zones définies doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, services régional de l'Archéologie préventive, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur.

Le préfet de la région Bretagne peut, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, demander au maire de lui communiquer le dossier en cours d'instruction.

Article R111-4 du code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

## F. Éléments d'intérêt paysager ou patrimonial

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

## G. Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En application de l'article L.152-4 du code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## H. Bâtiments détruits ou démolis (article L.111-15 et L.111-23 du code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## I. Ouvrages spécifiques

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## J. Zones humides

Dans les zones humides, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides sont interdits, notamment les constructions, exhaussements (remblaiements), affouillements, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation ..., sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

Lorsqu'un projet d'aménagement, déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général, ne peut éviter l'altération de zones humides en l'absence de solutions techniques alternatives dûment justifiées, cette altération fait l'objet d'une mesure de réparation environnementale sous forme de mesures compensatoires.

Ces mesures compensatoires intègrent la restauration de zones humides altérées situées sur le même sous-bassin versant du SAGE, ou à défaut sur le territoire du SAGE, sur une superficie au moins égale au double de la surface de zones humides altérées par le projet.

## K. Risques sismiques

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

## L. Quelques définitions

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

**Alignement formé par les constructions voisines** →

**Annexe** :

Construction, détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable, sans installation sanitaire fixe.

Non habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

Exemples d'annexe : un local poubelle, une remise, une cave en rez-de-chaussée, un appentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage...

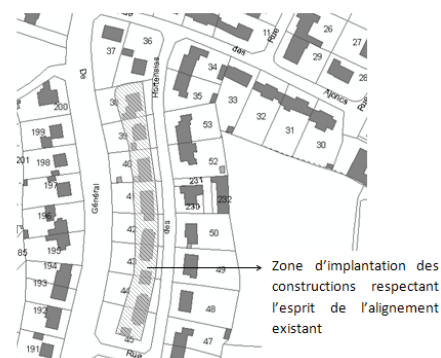
**Changement de destination** : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : habitat, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre.

**Commerce** : vente de biens et de services.

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

**Emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Emprise publique** : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...



**Équipements publics ou d'intérêt collectif :** ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires, sociaux, de l'enseignement et des services annexes, culturels, sportifs, de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

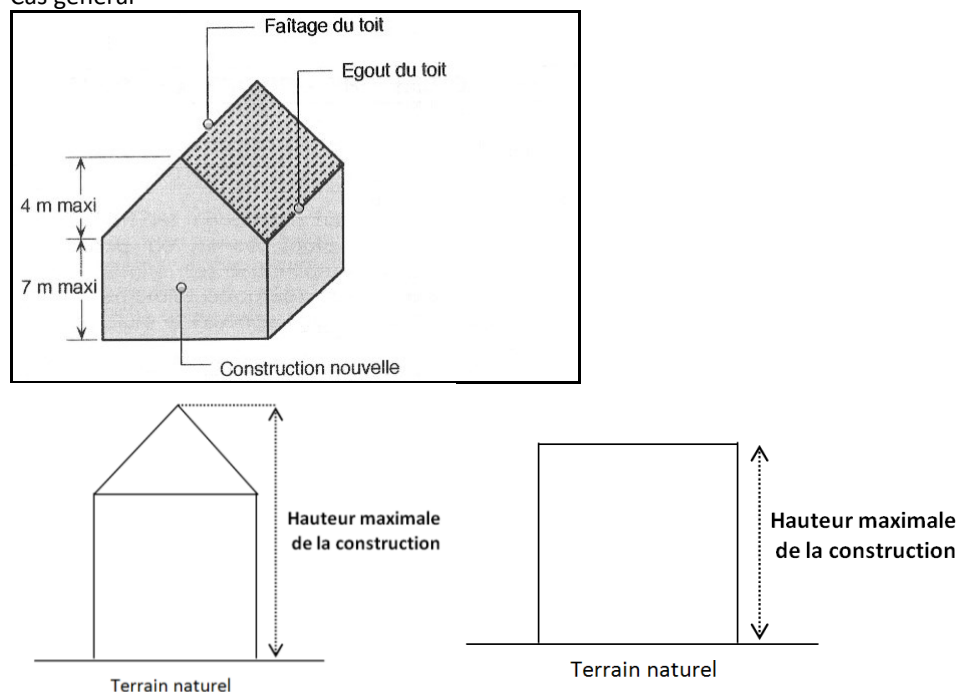
**Extension :** il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante.

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

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

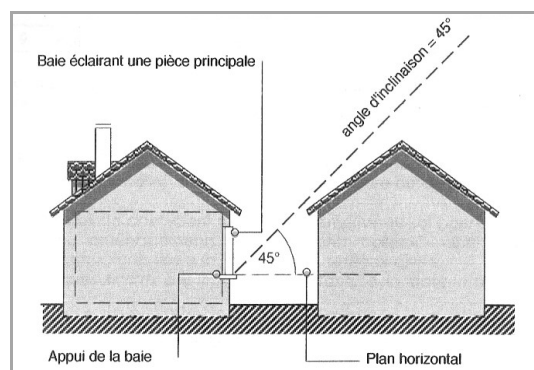
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Cas général

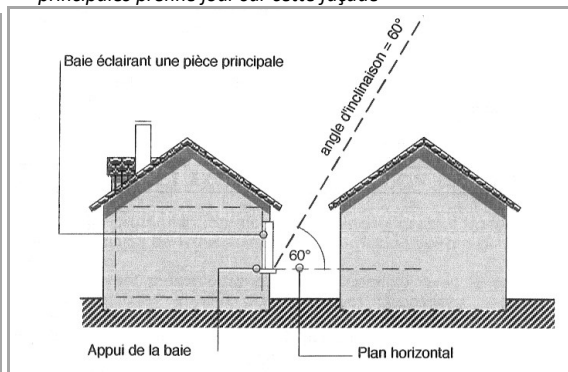


### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

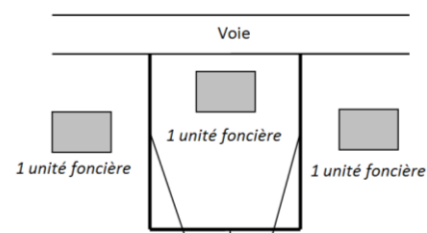
Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade

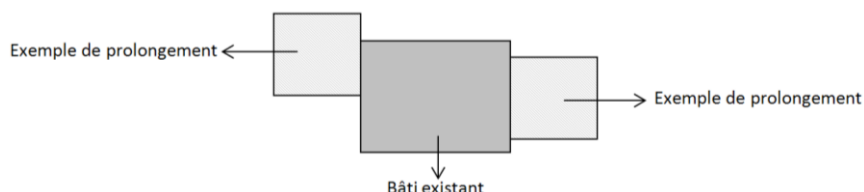


**Limites séparatives** : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



**Prolongement des bâtiments existants** : permettre une construction dans le prolongement d'un bâtiment existant signifie ici prendre appui sur le volume existant, sans pour autant rester dans son strict gabarit.

**Reconstruction** : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre ...



**Rénovation** : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

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

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

**Unité foncière** : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

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

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

## II. TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 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.

Plusieurs grands types de zones urbaines sont définis :

- La zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée 3 sous-secteurs :
    - **Uha** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu correspondant au centre-ville
    - **Uhb** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu
    - **Uhc** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement à peu dense, en ordre discontinu
  - La zone **Ui** à vocation d'activités économiques qui comprend 2 sous-secteurs :
    - **Ui1** : zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales\*, d'entrepôts et de bureaux
    - **Ui2** : zone urbaine à vocation d'activités commerciales\*, de bureaux et d'hébergement hôtelier
- \*Commerces = vente de biens et de services (cf. Définitions)*
- La zone **UL** à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...)
  - La zone **Ut** destinée à recevoir les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage
  - La zone **Ue** couvrant les installations d'épuration des eaux usées
  - La zone **Uf** destinée à recevoir les installations ferroviaires

### Rappel

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Une réglementation spécifique existe sur **les zones de présomption de prescriptions archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre **des voies bruyantes** recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

Il s'agit des bandes de 250 mètres de part et d'autre du bord de la RN12 et 100 mètres de part et d'autre du bord de la RD 69.

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

**1. Dans l'ensemble des zones Uh sont interdites** les constructions, occupations et utilisations du sol 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 et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...) notamment :

- Les constructions ou reconstruction après sinistre et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article U.2.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article U2, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, ...), sauf dans les bâtiments et sur les terrains, où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **2. En zone UL sont interdits :**

- Toutes les constructions et installations autres que les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations non liées aux activités de sport, de loisirs, scolaires, éducatifs, administratifs, hospitaliers, culturels et culturels, sociales et médico-sociales ....

## **3. En zone Ui sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les logements de fonction.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article U2, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

**De plus, pour la zone Ui1,** sont interdites toutes les activités autres que celles à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux.

**De plus, pour la zone Ui2,** sont interdites toutes les activités autres que celles à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

## **4. En zone Uf sont interdits :**

- Toutes les constructions et installations non liées et nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

## **5. En zone Ut sont interdits :**

- Toutes les constructions et installations non liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

## **6. En zone Ue sont interdits :**

- Toutes les constructions et installations non liées et nécessaires à l'épuration des eaux usées.

**7. Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination** (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination à vocation d'habitation en rez-de-chaussée est interdit.

**8. Pour les terrains soumis au risque d'éboulement identifiés au document graphique au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme, quel que soit la zone,** sont de plus interdites toute nouvelle construction, occupation et utilisations du sol

**9. Pour les terrains soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme,** le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

**10. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article U.2.

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

### **1. dans l'ensemble des zones U**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles

et/ou techniques. Sont autorisés les ouvrages HTB, leur émodification et ou surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50Kv), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## **2. Dans l'ensemble des zones Uh sont admises :**

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage hôtelier, d'équipements d'intérêts collectifs, de bureaux, de commerce et de service, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.
- L'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, de leur harmonie avec la construction principale et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article U10.

## **3. En zone UL sont admis :**

- Les constructions à usage de loge de gardiennage exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.
- Les commerces à condition qu'ils soient strictement liés à l'activité générale de la zone.
- Les travaux et aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et la gestion de la zone.

## **4. En zone Ui sont admis :**

**Pour la zone Ui1**, ne sont admises que les activités à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux.

**Pour la zone Ui2**, ne sont admises que les activités à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

### **Pour l'ensemble des zones Ui :**

- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, uniquement leur extension ainsi que la construction et l'extension des annexes sous réserve de respecter les hauteurs maximales définies à l'article U10.

## **5. En zone Uf sont admis :**

- Les constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- Les établissements industriels et les dépôts liés au service ferroviaire.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **6. En zone Ue sont admis :**

- Toutes les constructions et installations liées et nécessaires à l'épuration des eaux usées.

**7. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement** les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

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

### **1. Voirie**

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

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

### **En zones Uh et UL :**

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

**En zone Ui :**

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que tous véhicules (secours, bennes à ordures ...) puissent faire demi-tour sans faire de marche arrière.

**2. Accès**

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

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

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RN12, les pistes cyclables, les sentiers piétons...

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

*Article U.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

**1. Adduction en eau potable**

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

**2. Eaux usées**

Toutes les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement du service public d'assainissement collectif devront être respectées.

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 dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Annexes sanitaires).

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes sanitaires).

En l'absence de réseau, une installation d'assainissement non collectif, adaptée au projet et conforme à la réglementation en vigueur, et notamment le règlement du service public d'assainissement non collectif, pourra être réalisée.

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

**3. Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer à la réglementation en vigueur, et notamment aux dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et zonage pluvial (cf. Annexes sanitaires).

**➤ Cas général**

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et zonage pluvial prévoit dans certaines zones de compenser l'augmentation du ruissellement induite par les imperméabilisations de sols des futurs aménagements, par la mise en oeuvre de techniques alternatives.

Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.

➤ **Prescriptions particulières en matière de gestion des eaux pluviales à respecter en fonction des différentes zones**

| Zones      | Prescriptions particulières en matière de gestion des eaux pluviales                                                        |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uha</b> | Aucune prescription particulière                                                                                            |
| <b>Uhb</b> | Aucune prescription particulière                                                                                            |
| <b>Uhc</b> | Aucune prescription particulière                                                                                            |
| <b>Ui1</b> | Gestion obligatoire des eaux pluviales pour toute surface imperméabilisée nouvellement créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> |
| <b>Ui2</b> | Gestion obligatoire des eaux pluviales pour toute surface imperméabilisée nouvellement créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> |
| <b>UL</b>  | Gestion obligatoire des eaux pluviales pour toute surface imperméabilisée nouvellement créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> |
| <b>Ut</b>  | Aucune prescription particulière                                                                                            |
| <b>Ue</b>  | Aucune prescription particulière                                                                                            |
| <b>Uf</b>  | Aucune prescription particulière                                                                                            |

**En zones Ui1, Ui2 et UL, une gestion des eaux pluviales est obligatoire pour toute création d'une surface imperméabilisée supérieure à 50 m<sup>2</sup> soumis à autorisation d'urbanisme** (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres) ou non.

**Lors d'opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être collective, au moins pour les voiries.**

➤ **Choix de la solution à mettre en oeuvre**

Les règles de conception suivantes devront être respectées :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier et à étudier systématiquement. La faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales devra être justifiée au regard d'une étude de sol. Cette étude de sol sera exigée par la commune lors de l'instruction de chaque permis de construire,
- En cas d'infiltration, il est recommandé l'utilisation de lits d'épandage plutôt que de puits d'infiltration,
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés au minima pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

Pour les dossiers présentant des questions techniques particulières, une réunion préparatoire avec le service technique de la collectivité est recommandée, afin d'examiner les contraintes locales notamment en matière d'évacuation des eaux.

➤ **Règles de conception des dispositifs d'infiltration**

Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur.

La connaissance de la profondeur de la nappe est importante dans la conception du dispositif d'infiltration. Le sol situé entre la structure et la nappe joue un rôle de filtre. La base de l'ouvrage doit être au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe souterraine : une épaisseur minimale de 1 m est fixée entre le toit de la nappe et le fond de la structure permettant l'infiltration.

Les dispositifs d'infiltration devront être entretenus régulièrement afin d'éviter tout phénomène de colmatage. Un prétraitement par décantation pourra être installé pour éviter ce type de phénomène.

Si compte tenu de l'activité du pétitionnaire, le risque de pollution accidentelle ou diffuse existe, des dispositions d'épuration devront être mise en place afin d'infiltrer des eaux qui respectent les niveaux de qualité suivantes :

MES : ..... 30 mg/l  
 DCO : ..... 25 mg/l  
 Hydrocarbures : ..... 5 mg/l

Le trop plein du système d'infiltration vers le domaine public est interdit. Le trop plein des eaux devra se faire par épandage diffus sur la parcelle sans porter ou être susceptible de porter atteinte aux biens et aux personnes. Dans le cas contraire, lorsqu'il est impossible de disposer d'un exutoire dans ces conditions, le raccordement du trop-plein sur le domaine public devra être spécifié dans l'autorisation d'urbanisme.

Les bassins implantés sous une voie devront respecter les prescriptions de résistance mécanique applicables à ces voiries. Toutes les mesures nécessaires seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.

➤ **Règles de conception des bassins de rétention**

Les volumes utiles des bassins seront calculés sur la base d'un débit de fuite préconisé par la réglementation en vigueur avec un minimum de 3 l/s pour une pluie décennale. Le raccordement sur le domaine public se fera sous le contrôle de la collectivité.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage, ce dernier cas étant réservé si aucun dispositif n'est réalisable en gravitaire.

Les bassins situés sur la nappe devront être étanche afin de ne pas engendrer de pollution.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux (certificats de conformité, justificatifs de livraison de matériaux, ...).

Le choix des techniques mises en oeuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Les dispositifs de rétention devront être entretenus régulièrement afin d'éviter tout phénomène de colmatage et en particulier le dispositif d'ajutage en sortie d'ouvrage.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse, fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement. La connexion de cette surverse au domaine public est interdite. Le trop plein des eaux devra se faire par épandage diffus sur la parcelle sans porter ou être susceptible de porter atteinte aux biens et aux personnes. Dans le cas contraire, lorsqu'il est impossible de disposer d'un exutoire dans ces conditions, le raccordement de la surverse sur le domaine public devra être spécifié dans l'autorisation d'urbanisme.

Si compte tenu de l'activité du pétitionnaire, le risque de pollution accidentelle ou diffuse existe, des dispositions d'épuration devront être mise en place afin de rejeter des eaux qui respectent les niveaux de qualité suivants :

MES : ..... 30 mg/l

DCO : ..... 25 mg/l

Hydrocarbures : ..... 5 mg/l

Les bassins implantés sous une voie devront respecter les prescriptions de résistance mécanique applicables à ces voiries. Toutes les mesures nécessaires seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.

Les volumes des bassins de rétention des eaux pluviales devront être clairement séparés des volumes des bassins d'arrosage.

**4. Raccordements aux réseaux (électricité, téléphone, eau potable ...)**

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.

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

Le développement des réseaux de communications numériques (fourreaux pour la fibre optique ...) doit être intégré à tout projet soumis à autorisation d'urbanisme.

**Article U.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Article U.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1. Par rapport aux voies nationales classées à grande circulation**

Par rapport aux **routes nationales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 m pour la RN12 classée voie express.

Pour les zones U situés dans l'espace urbanisé, le recul minimum des constructions sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12.

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes nationales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- Constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Bâtiments d'exploitation agricole : le recul minimal sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12,
- Réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, antenne de téléphonie mobile ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- Adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante

**2. Par rapport aux voies départementales****Recul applicables en zone Uha, Uhb, Uhc, Ui (dont Ui1, Ui2), UL, Ut, Ue et Uf**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m, à l'exception de :

- 35 m de l'axe de la voie de décélération (sens BREST/LANDIVISIAU, à la sortie Est de LANDIVISIAU).
- 35 m de l'axe de la voie pour la zone Uhb en bordure de la RD69.

**3. Par rapport aux voies communales**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies privées non ouvertes au public, aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

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

- **En zone Uha**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- **En zone Uhb**, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.
- **En zones Uhc, Ui, UL, Uf et Ut**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.  
De plus en zone Uf, toutes les implantations de constructions de toute natures situées à moins de 10 m de l'alignement d'une voie routière existante ou future feront l'objet d'une concertation entre les services de la SNCF et les services gestionnaires de la voirie.
- **Pour tous les zones**  
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.  
Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
  - Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée ;

- Dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante : l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée pour une construction située en bordure d'une voie communale sauf en cas de problème de sécurité routière ;
- Dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique, l'implantation jusqu'en limite de l'alignement peut être autorisée ;
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants : l'implantation à 3 m en recul des éléments à préserver peut être autorisée ;
- À l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe, les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements ;
- Pour intégration au cadre bâti ;
- Lors de construction d'ensembles ou d'opération d'aménagement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction d'annexes, abris de jardin (cf. annexe 2) et piscines.

#### **4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

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

#### **5. Cas particuliers**

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### ***Article U.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

#### **1. Cas général**

- **En zone Uha**, à l'intérieur d'une bande de 15 mètres prise à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées :
  - Soit en limite séparative,
  - Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m. Dans ce cas, l'ordre continu doit être créé par l'édification sur l'alignement d'une clôture de type mur ou palissade, de hauteur supérieure ou égale à 2 m et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates.
- **En zones Uhb et Uhc**, à l'intérieur d'une bande de 15 mètres prise à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées :
  - Soit sur l'une des limites séparatives,
  - Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.
- **En zones Ui et Uf**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.  
Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui. En particulier, l'implantation en limite séparative avec les zones d'habitat voisines est interdite.
- **En zones UL et Ut**, les constructions doivent être implantées à une distance de 0 ou 3 m minimum des limites séparatives.

## 2. Règles particulières pour toutes les zones

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### Article U.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article U.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article U.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Cas général

##### ➤ Pour toutes les zones Uh

##### **Hauteur maximale absolue**

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 est fixé comme suit :

##### ▪ Pour des constructions ayant une toiture à pans inclinés

| Zone | Hauteur à l'égout | Hauteur au faîtage |
|------|-------------------|--------------------|
| Uha  | 9m                | 14 m               |
| Uhb  | 9 m               | 14 m               |
| Uhc  | 6 m               | 11 m               |

En zone Uhb, les constructions relatives à l'hébergement ou à l'accueil des personnes âgées ou adultes handicapés vieillissants ne sont pas soumises à la règle des hauteurs.

##### Pour des constructions ayant un toit terrasse

| Zone | Hauteur à l'acrotère |
|------|----------------------|
| Uha  | 13 m                 |
| Uhb  | 10 m                 |
| Uhc  | 7 m                  |

En zone Uhb, les constructions relatives à l'hébergement ou à l'accueil des personnes âgées ou adultes handicapés vieillissants ne sont pas soumises à la règle des hauteurs

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

#### Pour les annexes

Les annexes, accolées à l'habitation principale, ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes, détachées de la construction principale, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

| Hauteur maximale au faîtage | Hauteur maximale à l'acrotère |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 5.5 mètres                  | 3.5 mètres                    |

#### **Hauteur par rapport aux limites séparatives**

Des hauteurs différentes, tenant compte des constructions existantes sur les parcelles contiguës et sous réserve de constituer une adaptation mineure pourront être autorisées ou imposées pour des raisons architecturales, topographiques ou de configuration de terrain.

➤ **En zones Ui**

Dans une bande de 5 m par rapport à la limite séparative, la hauteur maximale des constructions est de 10 m. Au-delà de cette bande, la hauteur n'est pas réglementée.

**Pour les annexes des habitations existantes**

Les annexes, accolées à l'habitation principale, ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale. La hauteur maximale des annexes, détachées de la construction principale, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

| Hauteur maximale au faîtage | Hauteur maximale à l'acrotère |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 5.5 mètres                  | 3.5 mètres                    |

➤ **En zone UL**

La hauteur n'est pas réglementée.

➤ **En zone Uf et Ut**

Dans une bande de 5 m par rapport à la limite séparative, la hauteur maximale des constructions est de 10 m. Au-delà de cette bande, la hauteur n'est pas réglementée.

**2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

**3. Cas particuliers pour l'ensemble des zones**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

**Article U.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

**1. Pour les éléments du patrimoine et du paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou a permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine ou du paysage identifié sur le règlement graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.

**2. Architecture**

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « *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* ».

➤ **En zones Uh**

Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci.

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture. Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement. Cette intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent. Le caractère originel des constructions existantes doit être conservé. Les extensions autorisées doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront être traitées en relation avec le site dans lequel elles s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Le matériau utilisé en dominante pour les constructions d'annexes sera le même matériau que celui utilisé pour la construction principale ou en bois, naturel ou teinté (structure, bardage, couverture).

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer et s'adapter à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent ainsi être limités aux stricts besoins techniques et des accès, et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

➤ **En zones Ui**

**Volumes des bâtiments d'activités**

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

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

**Couleurs et matériaux**

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site. Les teintes sombres participeront à l'intégration des volumes bâtis dans le contexte paysager. Les enduits et bardages seront de teinte sombre ou colorée peu intense (nuances de gris, de bruns).

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

**Enseignes**

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Les enseignes et pré-enseignes lumineuses sont interdites.

**Aires de stockage**

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est strictement interdit en façade des voies publiques d'accès. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

**3. Clôtures**

Pour toutes les zones, il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles, de talus et de murets lorsqu'ils existent.

Les clôtures sur voies et espaces publics et sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

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.

- **En zone Uha**, pour les constructions implantées en recul des voies ou emprises publiques, la continuité bâtie sera assurée par l'édification en limite de voie ou emprise publique d'un mur de clôture de hauteur égale ou supérieure à 2 m et d'aspect harmonisé avec les façades des constructions voisines.

➤ **En zones Uhb et Uhc**

**Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques** ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales,
- Dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales,
- Muret en pierre ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 1.20 m, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Murets traditionnels de pierres sèches,
- Clôtures de pierres debout,
- Dispositif en ferronnerie,
- Clôtures en bois ou claustras.

**Les clôtures sur les limites séparatives** ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage,
- Dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales,
- Muret en pierre ou enduit gratté doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Murets traditionnels de pierres sèches,
- Clôtures de pierres debout,
- Dispositifs à claire-voie à condition qu'il y ait à leur base une assise maçonnée d'une hauteur maximale de 0.20m,
- Dispositif en ferronnerie,
- Clôtures en bois ou claustras.

➤ **En zones Ui**

Au sein de la zone Ui, les clôtures éventuelles seront constituées :

- De grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
- D'un mur enduit,
- D'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

➤ **Pour l'ensemble des zones U, feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- Les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- Les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- Les bâches plastiques occultantes et les haies de conifères.

### **Article U.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour toutes les zones, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, comme déterminés en **annexe 1**.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'Urbanisme.

### **Article U.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

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

Pour toutes les zones, la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

#### *Article U.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)*

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### *Article U.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

#### *Article U.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Les opérations et constructions devront être raccordées aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent.

### III. TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La **zone AU** correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

**Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement lorsqu'elles disposent en **périphérie immédiate** de voies ouvertes au public, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le cas échéant, le règlement.

**Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies ouvertes au public, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en sous-secteurs :

- **1AUha** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense
  - **1AUhb** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense. Un indice « m » concerne la zone de Mestual où des hauteurs spécifiques sont inscrites pour tenir compte de la proximité immédiate de l'ancienne Tannerie, protégée au titre des monuments historiques. En dehors des hauteurs, les règles de la zone 1AUHb s'appliquent.
  - **1AUi1** : zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales\*, d'entrepôts et de bureaux
  - **1AUi2** : zone à urbaniser à vocation d'activités commerciales\*, de bureaux et d'hébergement hôtelier
- \*Commerces = vente de biens et de services (cf. Définitions)
- **1AUip** : zone à urbaniser à vocation d'installations photovoltaïques (panneaux, centrale)

La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du PLU. Elle comprend 2 sous-secteurs :

- **2AUh** : zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- **2AUi** : zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques

En zone 1AUh et 1AUi, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Rappel

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Une réglementation spécifique existe sur **les zones de présomption de prescriptions archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

*Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.*

*Il s'agit des bandes de 250 mètres de part et d'autre du bord de la RN12 et 100 mètres de part et d'autre du bord de la RD 69.*

## **Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **1. Dans l'ensemble des zones AUh sont interdits :**

- Les constructions ou reconstructions après sinistre et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article AU2, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, ...), sauf dans les bâtiments et sur les terrains, où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **2. En zone AUi sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les logements de fonction.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article AU2, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

**De plus, pour la zone 1AU1,** sont interdites toutes les activités autres que celles à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux.

**De plus, pour la zone 1AU2,** sont interdites toutes les activités autres que celles à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

**De plus, pour la zone 1AUip,** sont interdites toutes les constructions et installations non liées aux panneaux ou centrale photovoltaïques.

**3. Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination** (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination à vocation d'habitation en rez-de-chaussée est interdit.

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

### **1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU**

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

- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- Les modifications, les restaurations, le changement de destination et les extensions, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article AU10,

- Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les ouvrages HTB, leur modification et ou surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50Kv), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

### **Généralités**

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone, si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.101-2 du Code l'Urbanisme et si elles correspondent aux principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

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

### **Dispositions applicables à la zone 1AUh**

- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerce.
- L'installation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, de leur harmonie avec la construction principale et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article AU10.

**Chaque zone 1AUh ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, et sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur chacune des zones.**

**Elle pourra être réalisée par tranches successives. Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.**

### **Dispositions applicables à la zone 1AUi**

- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, uniquement leur extension ainsi que la construction et l'extension des annexes sous réserve de respecter les hauteurs maximales définies à l'article AU10.

**De plus, pour la zone 1AUi1, ne sont admises que les constructions nouvelles à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux.**

**De plus, pour la zone 1AUi2, ne sont admises que les constructions nouvelles à destination d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier.**

**De plus, pour la zone 1AUip, ne sont admises que les constructions et installations liées aux panneaux ou centrale photovoltaïques.**

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

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

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

- La construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- La reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

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

#### **1. Voirie**

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

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

- **En zone 1AUh**, elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.
- **En zone 1AUi**, elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...). Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que tous véhicules (secours, bennes à ordures ...) puissent faire demi-tour sans faire de marche arrière.

#### **2. Accès**

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

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

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RN12, les pistes cyclables, les sentiers piétons...

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

**Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais leur positionnement est indicatif (principe de compatibilité).**

### **Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

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

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

#### **2. Eaux usées**

Toutes les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement du service public d'assainissement collectif devront être respectées.

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 dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Annexes sanitaires).

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes sanitaires).

En l'absence de réseau, une installation d'assainissement non collectif, adaptée au projet et conforme à la réglementation en vigueur, et notamment le règlement du service public d'assainissement non collectif, pourra être réalisée.

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

### 3. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer à la réglementation en vigueur, et notamment aux dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et zonage pluvial (cf. Annexes sanitaires).

#### ➤ **Cas général**

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et zonage pluvial prévoit dans certaines zones de compenser l'augmentation du ruissellement induite par les imperméabilisations de sols des futurs aménagements, par la mise en oeuvre de techniques alternatives.

Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.

#### ➤ **Prescriptions particulières en matière de gestion des eaux pluviales à respecter en fonction des différentes zones**

| Zones        | Prescriptions particulières en matière de gestion des eaux pluviales                                                        |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1AUha</b> | Aucune prescription particulière                                                                                            |
| <b>1AUhb</b> | Gestion obligatoire des eaux pluviales pour toute surface imperméabilisée nouvellement créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> |
| <b>1AUi1</b> | Gestion obligatoire des eaux pluviales pour toute surface imperméabilisée nouvellement créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> |
| <b>1AUi2</b> | Gestion obligatoire des eaux pluviales pour toute surface imperméabilisée nouvellement créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> |
| <b>1AUip</b> | Aucune prescription particulière                                                                                            |
| <b>2AUh</b>  | Gestion obligatoire des eaux pluviales pour toute surface imperméabilisée nouvellement créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> |
| <b>2AUi</b>  | Gestion obligatoire des eaux pluviales pour toute surface imperméabilisée nouvellement créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> |

En zones 1AUhb, 1AUi1, 1AUi2, 2AUh et 2AUi, une gestion des eaux pluviales est obligatoire pour toute création d'une surface imperméabilisée supérieure à 50 m<sup>2</sup> soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres) ou non.

Lors d'opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être collective, au moins pour les voiries.

#### ➤ **Choix de la solution à mettre en oeuvre**

Les règles de conception suivantes devront être respectées :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier et à étudier systématiquement. La faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales devra être justifiée au regard d'une étude de sol. Cette étude de sol sera exigée par la commune lors de l'instruction de chaque permis de construire,
- En cas d'infiltration, il est recommandé l'utilisation de lits d'épandage plutôt que de puits d'infiltration,
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés au minima pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

Pour les dossiers présentant des questions techniques particulières, une réunion préparatoire avec le service technique de la collectivité est recommandée, afin d'examiner les contraintes locales notamment en matière d'évacuation des eaux.

#### ➤ **Règles de conception des dispositifs d'infiltration**

Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur.

La connaissance de la profondeur de la nappe est importante dans la conception du dispositif d'infiltration. Le sol situé entre la structure et la nappe joue un rôle de filtre. La base de l'ouvrage doit être au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe souterraine : une épaisseur minimale de 1 m est fixée entre le toit de la nappe et le fond de la structure permettant l'infiltration.

Les dispositifs d'infiltration devront être entretenus régulièrement afin d'éviter tout phénomène de colmatage. Un prétraitement par décantation pourra être installé pour éviter ce type de phénomène.

Si compte tenu de l'activité du pétitionnaire, le risque de pollution accidentelle ou diffuse existe, des dispositions d'épuration devront être mise en place afin d'infiltrer des eaux qui respectent les niveaux de qualité suivantes :

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| MES : .....           | 30 mg/l |
| DCO : .....           | 25 mg/l |
| Hydrocarbures : ..... | 5 mg/l  |

Le trop plein du système d'infiltration vers le domaine public est interdit. Le trop plein des eaux devra se faire par épandage diffus sur la parcelle sans porter ou être susceptible de porter atteinte aux biens et aux personnes. Dans le cas contraire, lorsqu'il est impossible de disposer d'un exutoire dans ces conditions, le raccordement du trop-plein sur le domaine public devra être spécifié dans l'autorisation d'urbanisme.

Les bassins implantés sous une voie devront respecter les prescriptions de résistance mécanique applicables à ces voiries. Toutes les mesures nécessaires seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.

#### ➤ **Règles de conception des bassins de rétention**

Les volumes utiles des bassins seront calculés sur la base d'un débit de fuite préconisé par la réglementation en vigueur avec un minimum de 3 l/s pour une pluie décennale. Le raccordement sur le domaine public se fera sous le contrôle de la collectivité.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage, ce dernier cas étant réservé si aucun dispositif n'est réalisable en gravitaire.

Les bassins situés sur la nappe devront être étanche afin de ne pas engendrer de pollution.

La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux (certificats de conformité, justificatifs de livraison de matériaux, ...).

Le choix des techniques mises en oeuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Les dispositifs de rétention devront être entretenus régulièrement afin d'éviter tout phénomène de colmatage et en particulier le dispositif d'ajutage en sortie d'ouvrage.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse, fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement. La connexion de cette surverse au domaine public est interdite. Le trop plein des eaux devra se faire par épandage diffus sur la parcelle sans porter ou être susceptible de porter atteinte aux biens et aux personnes. Dans le cas contraire, lorsqu'il est impossible de disposer d'un exutoire dans ces conditions, le raccordement de la surverse sur le domaine public devra être spécifié dans l'autorisation d'urbanisme.

Si compte tenu de l'activité du pétitionnaire, le risque de pollution accidentelle ou diffuse existe, des dispositions d'épuration devront être mise en place afin de rejeter des eaux qui respectent les niveaux de qualité suivants :

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| MES : .....           | 30 mg/l |
| DCO : .....           | 25 mg/l |
| Hydrocarbures : ..... | 5 mg/l  |

Les bassins implantés sous une voie devront respecter les prescriptions de résistance mécanique applicables à ces voiries. Toutes les mesures nécessaires seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.

Les volumes des bassins de rétention des eaux pluviales devront être clairement séparés des volumes des bassins d'arrosage.

#### **4. Raccordements aux réseaux (électricité, téléphone, eau potable ...)**

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.

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

Le développement des réseaux de communications numériques (fourreaux pour la fibre optique ...) doit être intégré à tout projet soumis à autorisation d'urbanisme.

#### **Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1. Par rapport aux voies nationales**

Par rapport aux **routes nationales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 m pour la RN12 classée voie express.

Pour les zones 1AUh et 1AUi situés dans l'espace urbanisé, le recul minimum des constructions sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12.

Pour la zone 1AUip, le recul par rapport à l'axe de la RN12 est de 40 m (dérogation loi Barnier).

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes nationales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole : le recul minimal sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12,
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, antenne de téléphonie mobile ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante

##### **2. Par rapport aux voies départementales**

**Reculs applicables en zone 1AUha et 1AUhb, 1AUi1, 1AUi2 et 2AUh**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m, à l'exception de :

- 35 m de l'axe de la voie de décélération (sens BREST/LANDIVISIAU, à la sortie Est de LANDIVISIAU).
- 35 m de l'axe de la voie pour la zone 2AUh en bordure de la RD69.

##### **3. Par rapport aux voies communales**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies privées non ouvertes au public, aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

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

- **En zone 1AUha**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

- **En zone 1AUhb**, le recul de la construction doit être compris entre 0 et 15 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.
- **En zone 1AUj**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.
- **En zones 2AUh et 2AUj**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.
- **Pour toutes les zones**

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.  
Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

  - Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée ;
  - Dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante : l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée pour une construction située en bordure d'une voie communale sauf en cas de problème de sécurité routière ;
  - Dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique, l'implantation jusqu'en limite de l'alignement peut être autorisée ;
  - Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants : l'implantation à 3 m en recul des éléments à préserver peut être autorisée ;
  - À l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe, les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements ;
  - Pour intégration au cadre bâti ;
  - Lors de construction d'ensembles ou d'opération d'aménagement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction d'annexes, abris de jardin (cf. annexe 2) et piscines.

#### **4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

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

#### **5. Cas particuliers**

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1. Cas général**

- **En zone 1AUha**, à l'intérieur d'une bande de 15 mètres prise à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées :
  - Soit en limite séparative,

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m. Dans ce cas, l'ordre continu doit être créé par l'édification sur l'alignement d'une clôture de type mur ou palissade, de hauteur supérieure ou égale à 2 m et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates.
- **En zone 1AUhb**, à l'intérieur d'une bande de 15 mètres prise à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées :
  - Soit sur l'une des limites séparatives,
  - Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.
- **En zones 1AUi**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.  
Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone AUi.

## 2. Règles particulières pour toutes les zones

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

#### 1. Cas général

##### ➤ En zones 1AUha et 1AUhb

##### **Hauteur maximale absolue**

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 est fixé comme suit :

- **Pour des constructions ayant une toiture à pans inclinés**

| Zone  | Hauteur à l'égout | Hauteur au faîtage |
|-------|-------------------|--------------------|
| 1AUha | 9m                | 14 m               |
| 1AUhb | 9 m               | 14 m               |

- **Pour des constructions ayant un toit terrasse**

| Zone  | Hauteur à l'acrotère |
|-------|----------------------|
| 1AUha | 13 m                 |
| 1AUhb | 10 m                 |

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

➤ **En zone 1AUHbm**

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 ne pourra avoir une hauteur supérieure à un rez de chaussée + 1 étages + combles.

**Pour les annexes**

Les annexes, accolées à l'habitation principale, ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes, détachées de la construction principale, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

| Hauteur maximale au faîtage | Hauteur maximale à l'acrotère |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 5.5 mètres                  | 3.5 mètres                    |

**Hauteur par rapport aux limites séparatives**

Des hauteurs différentes, tenant compte des constructions existantes sur les parcelles contiguës et sous réserve de constituer une adaptation mineure pourront être autorisées ou imposées pour des raisons architecturales, topographiques ou de configuration de terrain.

➤ **En zones 1AUi**

Dans une bande de 5 m par rapport à la limite séparative, la hauteur maximale des constructions est de 10 m. Au-delà de cette bande, la hauteur n'est pas réglementée.

**Pour les annexes des habitations existantes**

Les annexes, accolées à l'habitation principale, ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes, détachées de la construction principale, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

| Hauteur maximale au faîtage | Hauteur maximale à l'acrotère |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 5.5 mètres                  | 3.5 mètres                    |

**2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

**3. Cas particuliers pour l'ensemble des zones**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

**Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Pour les éléments du patrimoine et du paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine ou du paysage identifié sur le règlement graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.

**2. Architecture**

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « *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* ».

**➤ Pour les zones 1AUh**

Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci.

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture. Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement. Cette intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent. Le caractère originel des constructions existantes doit être conservé. Les extensions autorisées doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront être traitées en relation avec le site dans lequel elles s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Le matériau utilisé en dominante pour les constructions d'annexes sera le même matériau que celui utilisé pour la construction principale ou en bois, naturel ou teinté (structure, bardage, couverture).

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer et s'adapter à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent ainsi être limités aux stricts besoins techniques et des accès, et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

**➤ Pour les zones 1AUi****Volumes des bâtiments d'activités**

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

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

**Couleurs et matériaux**

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site. Les teintes sombres participeront à l'intégration des volumes bâtis dans le contexte paysager. Les enduits et bardages seront de teinte sombre ou colorée peu intense (nuances de gris, de bruns).

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

### **Enseignes**

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Les enseignes et pré-enseignes lumineuses sont interdites.

### **Aires de stockage**

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est strictement interdit en façade des voies publiques d'accès. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois ...).

### **3. Clôtures**

Pour toutes les zones, il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles, de talus et de murets lorsqu'ils existent.

Les clôtures sur voies et espaces publics et sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

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.

#### ➤ **Pour les zones 1AUh**

**Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques** ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales,
- Dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales,
- Muret en pierre ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 1.20 m, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Murets traditionnels de pierres sèches,
- Clôtures de pierres debout,
- Dispositif en ferronnerie,
- Clôtures en bois ou claustras

**Les clôtures sur les limites séparatives** ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage,
- Dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales,
- Muret en pierre ou enduit gratté doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Murets traditionnels de pierres sèches,
- Clôtures de pierres debout,
- Dispositifs à claire-voie à condition qu'il y ait à leur base une assise maçonnerie d'une hauteur maximale de 0.20 m,
- Dispositif en ferronnerie,
- Clôtures en bois ou claustras.

#### ➤ **Pour les zones 1AUi**

Au sein de la zone 1AUi, les clôtures éventuelles seront constituées :

- De grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
- D'un mur enduit,
- D'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement

#### ➤ **Pour l'ensemble des zones AU, feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- Les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- Les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- Les bâches plastiques occultantes et les haies de conifères.

**Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour toutes les zones, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, comme déterminés en **annexe 1**.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'Urbanisme.

**Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

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

Pour toutes les zones, la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

**Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Article AU.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article AU.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les fourreaux liés aux infrastructures numériques devront être prévus. Les opérations et constructions devront être raccordées aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent.

## IV. TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sur la commune, elle comprend 2 sous-secteurs particuliers :

- **Aa** : zone agricole ne permettant pas l'implantation de nouvelles constructions agricoles
- **Azh** : zone agricole identifiée en zone humide recensée à protéger

Celle-ci est réputée pérenne à 15 ans à compter de l'entrée en vigueur du PLU.

### Rappel

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

**Les haies ou autres éléments naturels intéressants** répertoriés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

Une réglementation spécifique existe sur **les zones de présomption de prescriptions archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre **des voies bruyantes** recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

Il s'agit des bandes de 250 mètres de part et d'autre du bord de la RN12 et 100 mètres de part et d'autre du bord de la RD 69 et de la RD 11.

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

**1. En toutes zones A, sont interdits**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

- Toute construction et installation non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
  - Dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet,
  - Dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur...
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

**2. En plus sont interdits dans les zones Azh** : tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : constructions, exhaussements (remblaiements), affouillements, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation ..., sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

**3. En plus sont interdites dans les zones Aa** : l'implantation de tout nouveau bâtiment d'activités agricoles.

**4. Pour les terrains soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme**, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

**5. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.

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

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

- Les constructions et leurs extensions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.
- Elles seront autorisées à condition :
  - Qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti existant,
  - Que la construction neuve ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol,
  - Qu'elle ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul nouveau logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

- L'extension des logements de fonction des agriculteurs, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher ou emprise au sol définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 300 m<sup>2</sup>.

- La construction d'annexes, sur les terrains supportant une construction à usage de logement de fonction, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de la construction principale).
- Les installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les changements de destination de bâtiments existants, sous réserve :
  - qu'ils soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
  - qu'ils soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface et ceux nécessaires aux installations et constructions autorisées dans la zone.

- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les ouvrages HTB, leur modification et ou surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50Kv), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## **2. Peuvent également être autorisés :**

Les affouillements et exhaussements du sol feront l'objet d'une demande de permis d'aménager ou d'une demande de déclaration préalable.

Les exhaussements et les affouillements ayant pour fonction de valoriser les terres excavées générées dans le cadre de travaux d'excavation de surface si les 3 conditions listées ci-dessous sont simultanément respectées :

- le dossier présenté démontre que le site proposé est manifestement inexploité ou inexploitable pour l'agriculture du seul fait de sa topographie particulière (forte pente) ;
- le dossier présenté démontre que les terres excavées, dûment caractérisées par le maître d'ouvrage en fonction de la réglementation existante, ne peuvent pas être stockées sur le site producteur ;
- le dossier présenté démontre que la qualité de la ressource en eau, les écosystèmes, les zones humides et la biodiversité seront intégralement protégés et préservés, notamment à proximité immédiate du site.

*Il est à noter que, nonobstant le règlement écrit du PLU, les dispositions du Code de l'Urbanisme concernant la réglementation des affouillements et exhaussements restent applicables (Cf. notamment les articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).*

## **3. Peut également être autorisé :**

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

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

En tout état de cause, la surface de plancher ou emprise au sol définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 300 m<sup>2</sup>.

*N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.*

## **Le changement de destination et l'extension simultanée des bâtiments étoilés sont autorisés.**

- La construction d'annexes, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de la construction principale).
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

**4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

**5. Dans les zones Azh, sont admis :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité et aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les projets d'aménagement, déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général, sous réserve d' dûment justifier l'absence de solutions techniques alternatives permettant d'éviter l'altération de zones humides et que cette altération fasse l'objet d'une mesure de réparation environnementale sous forme de mesures compensatoires.
- Ces mesures compensatoires intégreront la restauration de zones humides altérées situées sur le même sous-bassin versant du SAGE, ou à défaut sur le territoire du SAGE, sur une superficie au moins égale au double de la surface de zones humides altérées par le projet.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

**6. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement** les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques 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. Elles doivent comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que tous véhicules (secours, bennes à ordures ...) puissent faire demi-tour sans faire de marche arrière.

**2. Accès**

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

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

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RN12, les pistes cyclables, les sentiers piétons...

**Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

**1. Adduction en eau potable**

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

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.

**2. Eaux usées**

Toutes les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement du service public d'assainissement collectif devront être respectées.

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 dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Annexes sanitaires).

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes sanitaires).

En l'absence de réseau, une installation d'assainissement non collectif, adaptée au projet et conforme à la réglementation en vigueur, et notamment le règlement du service public d'assainissement non collectif, pourra être réalisée.

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

**3. Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer à la réglementation en vigueur, et notamment aux dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et zonage pluvial (cf. Annexes sanitaires).

**Les zones A, Aa et Azh ne font pas l'objet de prescriptions particulières en matière de gestion des eaux pluviales.**

**4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, eau potable ...)**

Pour toute construction nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles isolés, 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.

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

**Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**1. Par rapport aux voies nationales et départementales**

Par rapport aux **routes nationales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 m pour la RN12 classée voie express.

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m pour les RD 69, 712 et la RD 30 venant du Sud jusqu'au PR 25+760** (carrefour avec la RD69) ;

- 25 m pour les RD 11, 32 et 230,
- 15 m pour la RD 35 et la RD 30 à partir du PR 25+760.

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes nationales et départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole : le recul minimal sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12,
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, antenne de téléphonie mobile ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

**2. Par rapport aux voies communales**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies privées non ouvertes au public, aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions à usage de logements de fonction doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.

Les autres constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.

Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée ;
- Dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante : l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée pour une construction située en bordure d'une voie communale sauf en cas de problème de sécurité routière ;
- Dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique, l'implantation jusqu'en limite de l'alignement peut être autorisée ;
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants : l'implantation à 3 m en recul des éléments à préserver peut être autorisée ;
- A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe, les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements ;
- Pour intégration au cadre bâti ;
- Lors de construction d'ensembles ou d'opération d'aménagement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

**3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

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

#### 4. Cas particuliers

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau ...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 1. Cas général

**Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.**

Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible sous réserve des autres réglementations en vigueur (code Civil ...).

##### 2. Cas particuliers

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article A.9 : emprise au sol des constructions

La construction d'annexes n'excèdera pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

#### Article A.10 : hauteur maximale des constructions

##### 1. Cas général

- **Constructions à usage d'activité agricole**

**Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'activité agricole.**

Pour les autres constructions (logement, annexe ...) seront respectées les règles ci-dessous :

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 est fixé comme suit :

- **Pour des constructions ayant une toiture à pans inclinés**

| Hauteur à l'égout | Hauteur au faîtage |
|-------------------|--------------------|
| 6 m               | 11 m               |

- **Pour des constructions ayant un toit terrasse**

| Hauteur à l'acrotère |
|----------------------|
| 7 m                  |

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Les reconstructions devront respecter les volumes, aspect, hauteur et implantations d'origine. Les rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter et s'aligner sur les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

#### **Pour les annexes**

Les annexes, accolées à l'habitation principale, ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale. La hauteur maximale des annexes, détachées de la construction principale, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

| Hauteur maximale au faîtage | Hauteur maximale à l'acrotère |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 5.5 mètres                  | 3.5 mètres                    |

## **2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

## **3. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., 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.

## **Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Pour les éléments du patrimoine et du paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine ou du paysage identifié sur le règlement graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès, ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Architecture**

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « *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* ».

Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci.

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture. Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement. Cette intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent. Le caractère originel des constructions existantes doit être conservé. Les extensions autorisées doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront être traitées en relation avec le site dans lequel elles s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Le matériau utilisé en dominante pour les constructions d'annexes sera le même matériau que celui utilisé pour la construction principale ou en bois, naturel ou teinté (structure, bardage, couverture).

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer et s'adapter à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent ainsi être limités aux stricts besoins techniques et des accès, et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### **3. Clôtures**

Pour toutes les zones, il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles, de talus et de murets lorsqu'ils existent.

Les clôtures sur voies et espaces publics et sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

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.

Pour les terrains supportant des constructions à usage de logement de fonction :

**Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques** ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales,
- Dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales,
- Muret en pierre ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 1.20 m, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Murets traditionnels de pierres sèches,
- Clôtures de pierres debout,
- Dispositif en ferronnerie,
- Clôtures en bois ou claustras.

**Les clôtures sur les limites séparatives** ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage,
- Dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales,
- Muret en pierre ou enduit gratté doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Murets traditionnels de pierres sèches,
- Clôtures de pierres debout,
- Les dispositifs à claire-voie à condition qu'il y ait à leur base une assise maçonnée d'une hauteur maximale de 0.20 m,
- Dispositif en ferronnerie,
- Clôtures en bois ou claustras.

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

- Les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- Les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- Les bâches plastiques occultantes et les haies de conifères.

**Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour toutes les zones, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, comme déterminés en **annexe 1**.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'Urbanisme.

**Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les bâtiments agricoles, ainsi que les installations techniques, les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, ... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- Des installations et bâtiments agricoles,
- Des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Pour toutes les zones, la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et haies bocagères seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie reprenant les caractéristiques principales notamment la composition végétale. Longueur et hauteur seront dépendantes de la configuration des lieux.

**Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Article A.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article A.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## V. TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La **zone N** est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

- **Nzh** : zone naturelle identifiée en zone humides à protéger
- **NL** : zone naturelle correspondant à des espaces verts urbains ou à des aires naturelles de jeux, des équipements légers de sports et de loisirs de plein air ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires
- **Nc** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel est autorisé l'extension des constructions existantes ainsi que le changement de destination

### Rappel

**Des servitudes d'utilité publique** (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

**La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

**Les haies ou autres éléments naturels intéressants et le patrimoine bâti** répertoriés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

Une réglementation spécifique existe sur **les zones de présomption de prescriptions archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre **des voies bruyantes** recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

Il s'agit des bandes de 250 mètres de part et d'autre du bord de la RN12 et 100 mètres de part et d'autre du bord de la RD 69 et de la RD 11.

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

**1. En toutes zones N, sont interdits**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N.2 :

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N.2.
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- L'ouverture et l'extension de carrières.

## **2. En plus sont interdits en zone Nzh :**

Tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : constructions, exhaussements (remblaiements), affouillements, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation ..., sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

## **3. En plus sont interdits en zones NL et Nc :**

Toutes constructions, installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

**4. Pour les terrains soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme,** le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

**5. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2.

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

**1. Sont admis dans toutes les zones N sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement, qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone, que leur implantation doit nécessairement se situer en zone naturelle et soit justifiée :**

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les ouvrages HTB, leur émodification et ou surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension>50Kv), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux;
- Les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, soit à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques;
- Les reconstructions après sinistre ou après expropriation pour cause d'utilité publique des bâtiments. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

De plus sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement les préoccupations d'environnement, et que l'intérêt général le justifie, peuvent être autorisés selon la procédure d'instruction qui leur est particulière:

- Les installations, constructions nouvelles ou travaux sur installations existantes, d'importance limitée, pour la pêche, la plaisance ou l'exploitation des cours d'eau, notamment l'aquaculture et la pisciculture.
- Les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre les cours d'eau.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les installations liées à la recherche minière.

## **2. Peut également être autorisé :**

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

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

En tout état de cause, la surface de plancher ou emprise au sol définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 300 m<sup>2</sup>.

*N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.*

Le changement de destination et l'extension simultanée des bâtiments étoilés sont autorisés.

- Les annexes, sur les terrains supportant une construction d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article N10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de la construction principale).
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

### **3. Dans les zones Nzh, sont admis :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité et aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les projets d'aménagement, déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général, sous réserve de dûment justifier l'absence de solutions techniques alternatives permettant d'éviter l'altération de zones humides et que cette altération fasse l'objet d'une mesure de réparation environnementale sous forme de mesures compensatoires.
- Ces mesures compensatoires intégreront la restauration de zones humides altérées situées sur le même sous-bassin versant du SAGE, ou à défaut sur le territoire du SAGE, sur une superficie au moins égale au double de la surface de zones humides altérées par le projet.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

### **4. Dans les zones NL, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont admis :**

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...).
- Les constructions légères, liées aux besoins des activités de sports, de loisirs, d'attraction ou d'espaces verts sous réserve des respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement.
- Les aires naturelles de stationnement.

### **5. Dans les zones Nc, sont admis :**

- L'extension des constructions à vocation commerciale dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

En tout état de cause, la surface de plancher ou emprise au sol définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 300 m<sup>2</sup>.

- Le changement de destination des constructions existantes.

**6. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.**

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

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques 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. Elles doivent comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que tous véhicules (secours, bennes à ordures ...) puissent faire demi-tour sans faire de marche arrière..

#### **2. Accès**

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

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

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RN12, les pistes cyclables, les sentiers piétons...

### **Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

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

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

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.

#### **2. Eaux usées**

Toutes les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement du service public d'assainissement collectif devront être respectées.

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 dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Annexes sanitaires).

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes sanitaires).

En l'absence de réseau, une installation d'assainissement non collectif, adaptée au projet et conforme à la réglementation en vigueur, et notamment le règlement du service public d'assainissement non collectif, pourra être réalisée.

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

### **3. Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer à la réglementation en vigueur, et notamment aux dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et zonage pluvial (cf. Annexes sanitaires).

**Les zones N, Nzh, NL, Nc ne font pas l'objet de prescriptions particulières en matière de gestion des eaux pluviales.**

### **4. Raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone, eau potable ...)**

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.

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

## ***Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles***

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

### **1. Par rapport aux voies nationales et départementales**

Par rapport aux **routes nationales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 m pour la RN12 classée voie express.

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** pour les **RD 69, 712 et la RD 30 venant du Sud jusqu'au PR 25+760** (carrefour avec la RD69) ;
- **25 m** pour les **RD 11, 32 et 230**,
- **15 m** pour la **RD 35 et la RD 30** à partir du PR 25+760.

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes nationales et départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole : le recul minimal sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12,
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, antenne de téléphonie mobile ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

### **2. Par rapport aux voies communales**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies privées non ouvertes au public, aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et voies privées, ou à l'alignement futur.

Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée ;
- Dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante : l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée pour une construction située en bordure d'une voie communale sauf en cas de problème de sécurité routière;
- Dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique, l'implantation jusqu'en limite de l'alignement peut être autorisée ;
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants : l'implantation à 3 m en recul des éléments à préserver peut être autorisée ;
- A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe, les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements ;
- Pour intégration au cadre bâti ;
- Lors de construction d'ensembles ou d'opération d'aménagement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

### **3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

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

### **4. Cas particuliers**

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau ...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

### **1. Cas général**

**Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.**

Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible sous réserve des autres réglementations en vigueur (code Civil ...).

### **2. Cas particuliers**

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

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

- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article N.9 : emprise au sol des constructions**

La construction d'annexes n'excèdera pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

### **Article N.10 : hauteur maximale des constructions**

#### **1. Cas général**

Les reconstructions devront respecter les volumes, aspect, hauteur et implantations d'origine. Les rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter et s'aligner sur les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont interdites.

Les annexes, accolées à l'habitation principale, ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes, détachées de la construction principale, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

| Hauteur maximale au faîtage | Hauteur maximale à l'acrotère |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 5.5 mètres                  | 3.5 mètres                    |

#### **2. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., 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.

### **Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Pour les éléments du patrimoine et du paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine ou du paysage identifié sur le règlement graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès, ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

#### **2. Architecture**

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « 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 ».

Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci.

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture. Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement. Cette intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent. Le caractère original des constructions existantes doit être conservé. Les extensions autorisées doivent être en harmonie avec le bâti existant.

Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront être traitées en relation avec le site dans lequel elles s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Le matériau utilisé en dominante pour les constructions d'annexes sera le même matériau que celui utilisé pour la construction principale ou en bois, naturel ou teinté (structure, bardage, couverture).

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer et s'adapter à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent ainsi être limités aux stricts besoins techniques et des accès, et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### **3. Clôtures**

Pour toutes les zones, il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles, de talus et de murets lorsqu'ils existent.

Les clôtures sur voies et espaces publics et sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

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.

Pour les terrains supportant des constructions :

**Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques** ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales,
- Dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales,
- Muret en pierre ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 1.20 m, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Murets traditionnels de pierres sèches,
- Clôtures de pierres debout,
- Dispositif en ferronnerie,
- Clôtures en bois ou claustras.

**Les clôtures sur les limites séparatives** ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage,
- Dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales,
- Muret en pierre ou enduit gratté doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- Murets traditionnels de pierres sèches,
- Clôtures de pierres debout,
- Dispositifs à claire-voie à condition qu'il y ait à leur base une assise maçonnerie d'une hauteur maximale de 0.20 m,
- Dispositif en ferronnerie,
- Clôtures en bois ou claustras.

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

- Les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- Les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- Les bâches plastiques occultantes et les haies de conifères.

**Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour toutes les zones, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, comme déterminés en **annexe 1**.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'Urbanisme.

**Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

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

Pour toutes les zones, la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et haies bocagères seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès. Néanmoins dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie reprenant les caractéristiques principales notamment la composition végétale. Longueur et hauteur seront dépendantes de la configuration des lieux.

**Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Article N.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

**Article N.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## VI. TITRE VI ANNEXES

**ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION                                                                     | AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITAT</b>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Construction à usage d'habitation collective</b>                                                | <i>1 place de stationnement par tranche complète de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec minimum une place par logement pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place banalisée supplémentaire pour 2 logements</i> |
| <b>Construction à usage d'habitation individuelle</b>                                              | <i>2 places de stationnement par logement réalisées sur une enclave privative sur le terrain de la construction</i>                                                                                                                                                 |
| <b>Résidences communautaires</b>                                                                   | <i>1 place de stationnement par logement ou chambre créée</i>                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ACTIVITÉS</b>                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Activités industrielles ou artisanales</b>                                                      | <i>1 place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</i>                                                                                                                                                              |
| <b>Commerces de moins de 1000 m<sup>2</sup> (ventes et réserves), bureaux, activités libérales</b> | <i>1 place de stationnements par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>                                                                                                                                                                             |
| <b>Commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> (ventes et réserves)</b>                                | <i>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente</i>                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Restaurant</b>                                                                                  | <i>1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public</i>                                                                                                                                                               |
| <b>Hôtels</b>                                                                                      | <i>1 place de stationnement pour 2 chambres</i>                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ÉQUIPEMENTS</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Etablissement d'enseignement</b>                                                                | <i>3 places de stationnement par classe</i>                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Etablissements hospitaliers et clinique</b>                                                     | <i>1 place de stationnement pour 6 lits créés</i>                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacles, loisirs</b>                               | <i>Équipements de capacité d'accueil ≤ 1500 personnes : 1 place de stationnement par unité de 5 personnes accueillies<br/>Équipements de capacité d'accueil &gt; 1500 personnes : 1 emplacement par unité de 10 personnes accueillies pour les 1500 premières</i>   |
| <b>Construction ou établissement non prévu ci-dessus</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                    | <i>le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction</i>                                                                                                                                                   |

*Non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.*

Il convient de compter :

- **25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement**, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante),
- **1 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des deux roues dans le cadre de construction à usage d'habitation collective.**

#### **Article L.151-30 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### **Article L.151-32 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

#### **Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **Article L.151-34 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Article L.151-35 du Code de l'Urbanisme**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéa, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

**Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme**

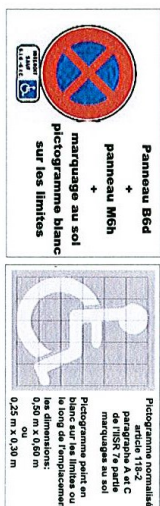
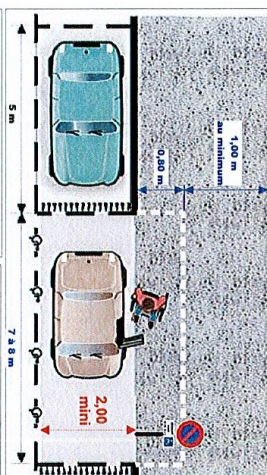
Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

## STATIONNEMENT

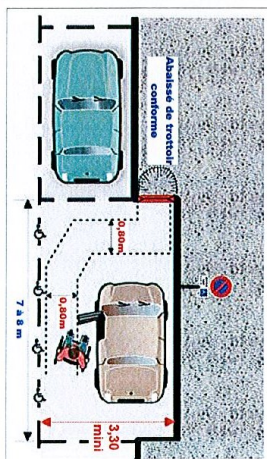
- 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement
- Si la zone comprend plus de 500 places, le nombre est fixé par arrêté municipal, il ne peut pas être inférieur à 10
- Accès au cheminement piéton libre de tout obstacle
- Parcêtres accessibles et proches des emplacements

- ◆ Largeur  $\geq 3,30$  m
- ◆ Pentes et dévers  $\leq 2$  %
- ◆ Cheminement accessible jusqu'au trottoir sans emprunter la chaussée largeur de 0,80 m
- ◆ Rue à sens unique :  
Stationnement à gauche de plain-pied :  
emplacement réduit à 2 m si espace sur trottoir de largeur 0,80 m dégagé de tout obstacle
- ◆ Signalisation verticale et horizontale conforme à l'instruction interministérielle sur la signalisation routière (arrêté du 7 juin 1977 modifié)
- ◆ Répartition homogène sur la zone de stationnement
- ◆ Parcètre ou horodateur lisible en toute position  
hauteur entre 0,90 m et 1,30 m

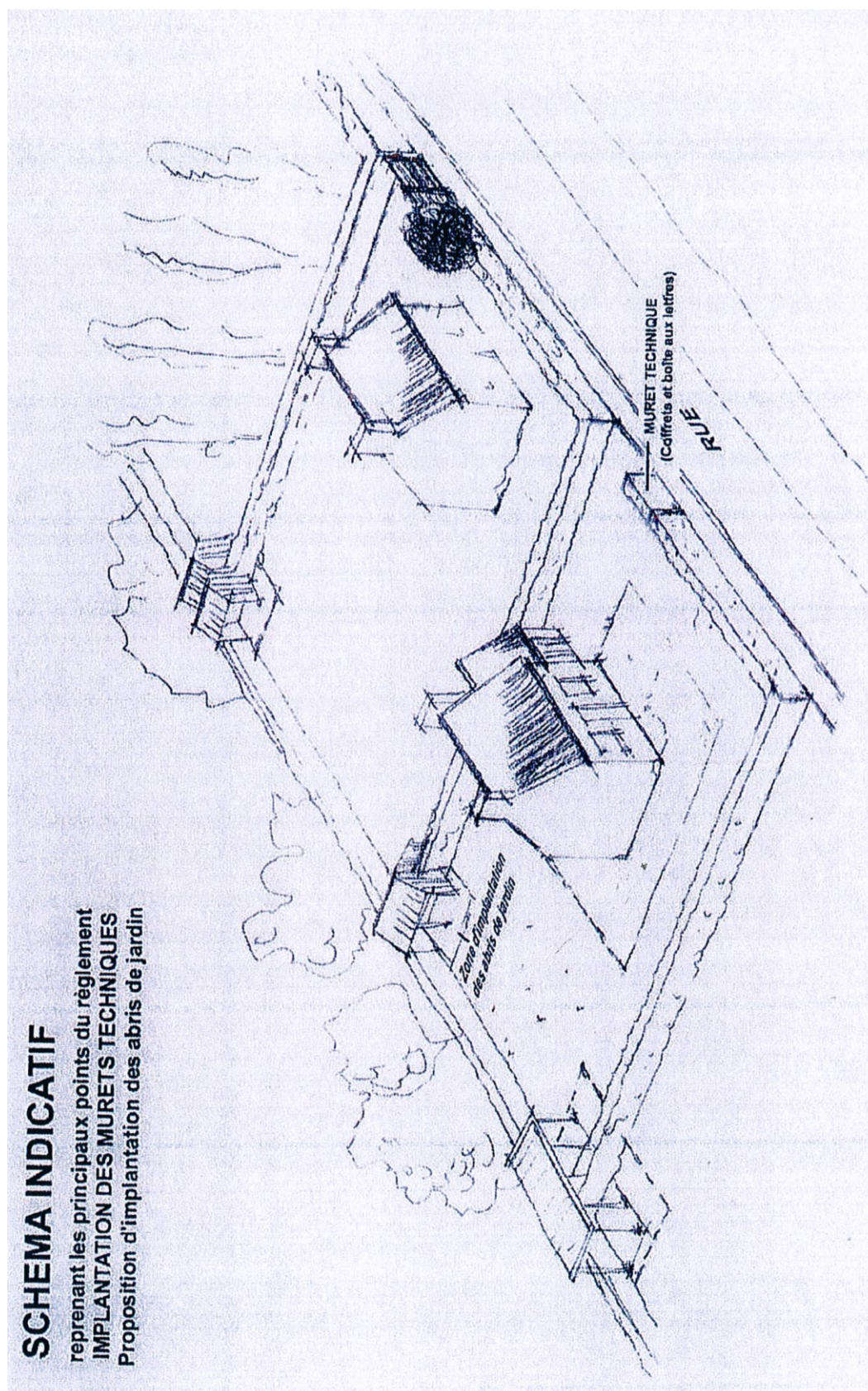
Stationnement longitudinal de plain-pied  
à gauche de la chaussée



Stationnement longitudinal  
à droite de la chaussée



- ◆ 7 à 8 m est la longueur recommandée pour le stationnement longitudinal
- ◆ L'aménagement de places de stationnement réservées doit toujours faire l'objet d'un arrêté municipal

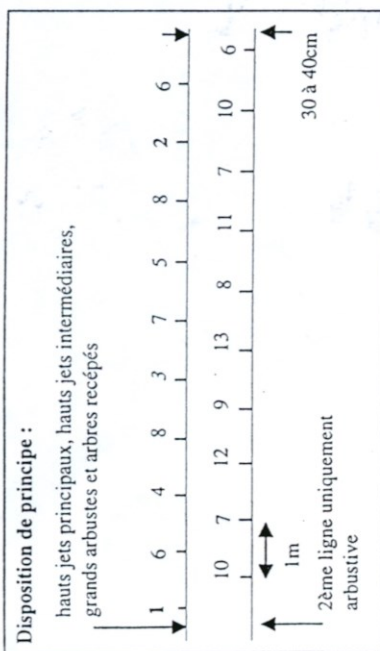
**ANNEXE 2 : schema indicatif d'implantation des abris de jardin**

## ANNEXE 3 : TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS

### Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

#### Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante



#### 1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière-plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleur reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :

- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite. Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, unie comme un mur.

#### 2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.

Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente). Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

#### Arbres de hauts jets principaux :

- 1- Chêne pédonculé
- 2- Merisier

#### Arbres de hauts jets intermédiaires :

- 3- Alisier torminal

#### Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

- 6- Sureau noir
- 7- Noisetier
- 8- Troène commun
- 9- Houx

#### Arbustes de petites tailles :

- 10- Genêts à balai
- 11- Fragon
- 12- Viorne lantana
- 13- Prunellier

## Arbres de grande taille conduits en haut jet

| espèces                                       | Feuillage   | Forme possible | Hauteur à l'âge adulte | Vitesse de croissance |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| Chêne pédonculé<br><i>Quercus pedunculata</i> | Caduc, Mar. | HJ, HJI        | 15 à 20m               | Moyenne               |
| Châtaignier<br><i>Castanea sativa</i>         | Caduc       | HJ, HJI, C     | 15 à 20m               | Moyenne               |
| Frêne commun<br><i>Fraxinus excelsior</i>     | Caduc       | HJ, C          | 15 à 20m               | Rapide                |
| Aérisier<br><i>Prunus avium</i>               | Caduc       | HJ, HJI        | 12 à 17m               | Rapide                |
| Alisier torminal<br><i>Sorbus torminalis</i>  | Caduc       | HJI            | 10 à 15m               | Moyenne               |
| Charme commun<br><i>Carpinus betulus</i>      | Caduc       | HJI, C, GA     | 10 à 15m               | Moyenne               |

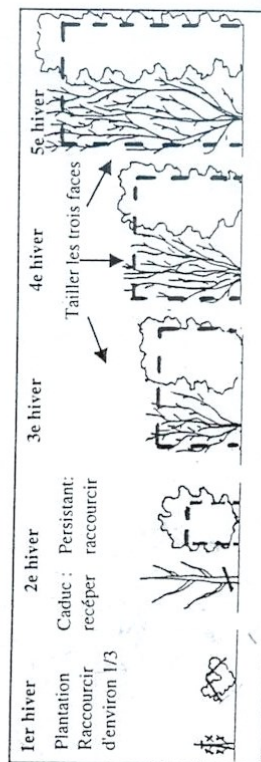
## Légende :

HJ : Haut Jet  
HJI : Haut Jet Intermédiaire  
C : Cépée  
GA : Grand Arbruste  
Vitesse de croissance :  
Rapide : plus de 60 cm/an  
Moyenne : de 20 à 60 cm/an  
Faible : moins de 20 cm/an

## Arbustes de petite taille à feuillage persistant

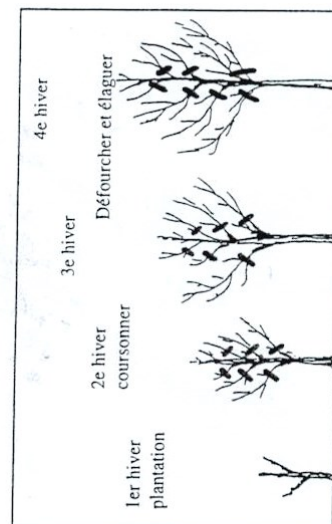
| Espèces                                        | Feuillage  | Hauteur à l'âge adulte | Vitesse de croissance |
|------------------------------------------------|------------|------------------------|-----------------------|
| Ajonc d'europe<br><i>Ulex europaeus</i>        | Persistant | 1 à 2 m                | Moyenne               |
| Fragon<br><i>Ruscus aculeatus</i>              | Persistant | 0,5 à 1 m              | Lente                 |
| Genêt à balais<br><i>Sarothamnus scoparius</i> | Persistant | 1 à 2 m                | Rapide                |

## Conduite d'une haute libre :



La figure ci-contre indique les étapes à suivre. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

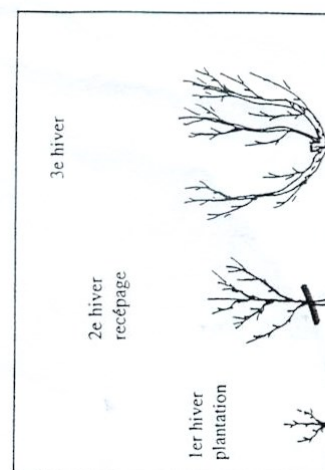
## Conduite d'un arbre en haut jet



Coursommer : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.

Défouir : conserver un axe central.

## Formation d'une cépée sur souche



Elaguer : tailler au ras du tronc 3 à 4 anciennes coursonnes, en remontant progressivement.

Recépage : tailler le plant à une quinzaine de cm au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

## Arbustes de grande taille

| espèces                                        | Feuillage       | Hauteur à l'âge adulte | Vitesse de croissance |
|------------------------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|
| Labépine monogyne<br><i>Crataegus monogyna</i> | Caduc           | 4 à 8 m                | Rapide                |
| Foisetier<br><i>Corylus avellana</i>           | Caduc           | 2 à 6 m                | Rapide                |
| Ormeau noir<br><i>Sambucus nigra</i>           | Caduc           | 3 à 6 m                | Rapide                |
| Loix<br><i>Ilex aquifolium</i>                 | Persistant      | 2 à 8 m                | Moyenne               |
| Roëne commun<br><i>Ligustrum atroviens</i>     | Semi-Persistant | 2 à 4 m                | Rapide                |

## Arbustes de petite taille

| espèces                                     | Feuillage       | Hauteur à l'âge adulte | Vitesse de croissance |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|
| Ormeauier mâle<br><i>Cornus mas</i>         | Caduc           | 1 à 2 m                | Moyenne               |
| Busin d'europe<br><i>Evonymus europaeus</i> | Caduc           | 1 à 4 m                | Rapide                |
| Prunellier<br><i>Prunus spinosa</i>         | Caduc           | 1 à 4 m                | Moyenne               |
| Orme laniana<br><i>Viburnum lantana</i>     | Semi-Persistant | 1 à 2 m                | Moyenne               |
| Orme obier<br><i>Viburnum opulus</i>        | Caduc           | 1 à 4 m                | Rapide                |

## ANNEXE 4 : LISTE (non exhaustive) DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE

| ARBRES                                                                 | ARBUSTES                                           |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Alisier terminal                                                       | Ajoncs ( <i>Ulex</i> )                             |
| Aulne glutineux ( <i>Alnus glutmosa</i> )                              | Bourdaïne ( <i>Rhamnus frangula</i> )              |
| Aulne à feuille à cœur ( <i>Alnus corciata</i> )                       | Buis ( <i>Buxus</i> )                              |
| Aulne rouge ( <i>Alnus ruba</i> )                                      | Cerisier à grappes ( <i>Prunus padus</i> )         |
| Bouleau blanc ( <i>Betula verrucosa</i> )                              | Cerisier de Sainte-Lucie ( <i>Prunus mahaleb</i> ) |
| Cerisier tardif ( <i>Prunus serotina</i> )                             | Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )             |
| Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )                                 | Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )    |
| Chêne pédonculé ( <i>Quercus pedunculata</i> , <i>Quercus robur</i> )  | Érable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )         |
| Chêne rouge d'Amérique ( <i>Quercus borealis</i> )                     | Framboisier ( <i>Ribes ideaus</i> )                |
| Chêne rouvre ou sessile ( <i>Quercus sessiflora</i> ou <i>petrae</i> ) | Fusain d'Europe ( <i>Evonymus europaeus</i> )      |
| Cormier.                                                               | Genêt à balai ( <i>Cytisus scoparius</i> )         |
| Érable sycomore ( <i>Acer pseudo platanus</i> )                        | Houx commun ( <i>Ilex aquifolium</i> )             |
| Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )                             | If ( <i>Taxus bacata</i> )                         |
| Hêtre commun ( <i>Fagus sylvatica</i> )                                | Néflier ( <i>Maerpilus germanica</i> )             |
| Merisier des bois ( <i>Prunus avium</i> )                              | Noisetier ou coudrier ( <i>Corylus avellana</i> )  |
| Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )                                  | Osier ( <i>Salix viminalis</i> )                   |
| Orme champêtre ( <i>Ulmus campestris</i> )                             | Poirier sauvage ( <i>Pyrus communis</i> )          |
| Orme ( <i>Ulmus resista</i> )                                          | Pommier commun ( <i>Malus</i> )                    |
| Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudo acacia</i> )                  | Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )               |
| Tilleul à petites feuilles ( <i>Titia cordata</i> )                    | Prunier myrobolan ( <i>Prunus cerasifera</i> )     |
| Tilleul à grandes feuilles ( <i>Titia platyphillos</i> )...            | Saule blanc ( <i>Salix caprea</i> )                |
|                                                                        | Sorbier des oiseaux ( <i>Sorbus aucuparia</i> )    |
|                                                                        | Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )              |
|                                                                        | Troène de Chine                                    |
|                                                                        | Viorne obier ( <i>Viburnum opuluse</i> )...        |