



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2017

Modifié (modification de droit commun n°1) par délibération du Conseil Municipal du 20 Décembre 2024

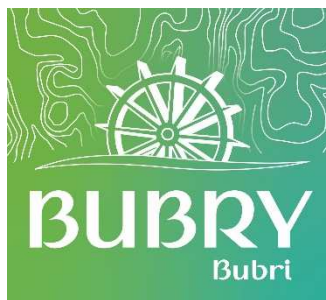
## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1

# REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 20 décembre 2024,

Le Maire,

Roger THOMAZO



Groupe  
**altereo**



**G2C Environnement**  
3, rue de Tasmanie  
44115 BASSE-GOULAINÉ  
Tel : 02 40 34 00 53



## Sommaire

<b>TITRE1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>14</b>
Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua.....	15
Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ub .....	19
Chapitre 3. Règles applicables au secteur UI.....	23
Chapitre 4. Règles applicables au secteur Ui.....	27
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>31</b>
Chapitre 1. Règles applicables au secteur 1AUa .....	32
Chapitre 2. Règles applicables aux secteurs 2AUa .....	36
<b>TITRE 4 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>38</b>
Chapitre 1. Règlement applicable aux zones A .....	39
Chapitre 2. Règlement applicable aux zones Ah .....	45
<b>TITRE 5 : REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>50</b>
Chapitre 1. Règles applicables aux zones N .....	51
Chapitre 2. Règles applicables au secteur NL .....	56
Chapitre 3. Règles applicables au secteur Nt .....	60
<b>TITRE 6 : ANNEXES.....</b>	<b>63</b>
Annexe 1 : Règles relatives au calcul des places de stationnement .....	64
Annexe 2 : Prescriptions pour les éléments identifiés au PLU au titre de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme.....	68
Annexe 3 : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination.....	69
Annexe 4 : Obligations relatives aux parcs de stationnement et aux toitures de bâtiments.....	83

# Titre 1 : Dispositions générales

## Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

## Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 ( à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des 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 Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en **application** des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

## Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

### a) Les zones urbaines dites « zones U »

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

### b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

### c) Les zones agricoles dites « zones A »

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

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

### d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

## Article 4 – Adaptations mineures

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

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

## Article 5 – Définitions

Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

→ Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à planter le long de ces chemins.

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

Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle.

## Article 6 – Densité

I – Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

II – Surface de plancher (article L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 inférieur ou égale à 1,80 mètres ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Article 7 – Patrimoine paysager à protéger

Le patrimoine paysager à protéger est identifié sur l'annexe au règlement graphique « Paysage et patrimoine » qui concerne :

- le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les modalités de cette protection sont les suivantes :

La destruction partielle ou totale de ces éléments est interdite, sauf dans le cas de projets en justifiant l'impérative nécessité.

### 7.1 – Protection pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux effectués sur un élément repéré doivent être conçus dans le but de contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques, et architecturales et à sa mise en valeur.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont obligatoirement subordonnés à l'accord préalable de l'autorité compétente (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

### 7.2 – Protection pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer partiellement ou totalement un élément identifié sont obligatoirement subordonnés à l'accord préalable de l'autorité compétente (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Des mesures compensatoires seront exigées par la mairie en cas de destruction. Ces mesures s'appuieront sur la règle du guide « bocage et urbanisme » réalisé par le Syndicat Mixte du SAGE Blavet et le Syndicat du Scorff.

## Article 8 – 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'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

(dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones)

## Article 9 – Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ) doit être immédiatement déclarée au maire

de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00)".

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R111-14 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".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## Article 10 – Espaces boisés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Seules peuvent être autorisées les constructions liées à la gestion du boisement.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

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

## **Article 11 – Dispositions spécifiques**

Dans les zones concernées par des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## **Article 12 – Clôtures**

L'édification des clôtures n'est soumise à aucune autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme (s'il n'y a pas de protection liée au patrimoine bâti, ni éléments de paysage à préserver, ni délibération spécifique du conseil municipal)

## **Article 13 – Permis de démolir**

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme.

## **Article 14 – Reconstruction d'un bâtiment**

En application de l'article L.111-15 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 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Toutefois, de telles 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 avant leur démolition, ou en cas de prescriptions contraires d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI, PPRL, ...).

## **Articles 15 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

## **Articles 16 – Zones d'expansion des crues**

Les champs d'expansion des crues sont préservés de tout aménagement entraînant une réduction de leur surface et une augmentation de leur vulnérabilité. Ils interdisent toute urbanisation ou remblaiement, conformément aux dispositions du SAGE Blavet.

## **Article 17 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur, dont les dispositions du zonage pluvial de la commune (en annexe du PLU).

Les règles suivantes peuvent ponctuellement être plus contraignantes que ce dernier. La règle la plus contraignante s'applique.

Pour préserver la qualité des milieux aquatiques et ne pas aggraver les risques d'inondations en aval, tout projet doit garantir la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les principes à mettre en œuvre sont par ordre de priorité :

- Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements poreux (parking, allée, trottoir...),
- Gérer les eaux pluviales à la source en cherchant dès que possible à infiltrer et à déconnecter les eaux pluviales des réseaux,
- Compenser les surfaces imperméabilisées indispensables, limiter les rejets pluviaux vers l'aval, restituer au milieu naturel et en dernier recours au réseau public, à débit régulé.



Le processus de rétion-infiltration se caractérise par la création dans le sol d'un espace de rétention perméable à l'eau pluviale, tel qu'un jardin de pluie, une noue, etc. Cet aménagement permet à l'eau d'être retenue partiellement et ponctuellement avant son infiltration dans le sol puis dans la nappe phréatique.

Le processus de stockage-récupération, quant à lui, se définit par la construction d'un ouvrage imperméable, récupérant l'eau pluviale pour la stocker sur une durée indéterminée. Elle est par la suite réutilisée en fonction de besoins : arrosage, nettoyage des véhicules, etc.



### Coefficients maximum d'imperméabilisation

Le zonage pluvial de la commune a fixé à fixé un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser pour chaque zone du PLU.

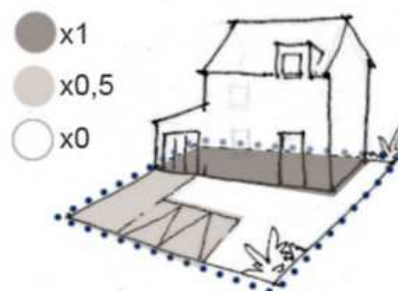
Les coefficients ont été choisis en fonction de l'imperméabilisation actuellement observée sur les différentes zones, et en fonction de la vocation de celles-ci. Ils se veulent à la fois restrictifs, de manière à tendre vers une limitation des volumes d'eaux pluviales ruisselés à l'avenir, et à la fois cohérents avec les perspectives d'urbanisation voulues par la commune.

Les surfaces imperméabilisées à prendre en compte pour mesurer ce coefficient d'imperméabilisation sont pondérées de la manière suivante :

Type de revêtement :	Pondération (surfaces imperméabilisées)
Pleine terre, noues, arbres (emprise sous houppier), talus	0
Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...) Dalles perméables (dalle gazon...) Toitures végétalisées avec capacité de stockage ou extensives	0,5
Constructions, dalles, terrasses, parkings ou voirie étanches type enrobé, béton, asphalte, bicouches, pavés avec joints étanches	1

*Exemple de calcul : Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200m<sup>2</sup>. Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m<sup>2</sup>. Il n'y pas de toiture végétalisée. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m<sup>2</sup>. Il conserve le reste du terrain soit 50m<sup>2</sup> en jardin engazonné ou potager.*

*La surface imperméabilisée créée par le projet de Monsieur P. est de :  
90 (emprise maison) + [60 (emprise stabilisé) \* 0,5 (pondération)] =  
120 m<sup>2</sup>.*



Les coefficients maximum d'imperméabilisation sont présentés dans le tableau ci-contre et devront être respectés à l'échelle indiquée en dernière colonne du tableau.

Se référer au zonage pluvial notamment pour le calcul du coefficient d'imperméabilisation dans les lotissements et les dérogations possibles en zone U.

	Imperméabilisation maximale autorisée (zonage pluvial)	
	taux	échelle
Ua	55%	parcelle
Ub	35%	parcelle
U1	5%	parcelle
Ui	70%	parcelle
1AUa	60%	zone
2AUa	60%	zone
A	5%	BV
Ah	20%	parcelle
N	5%	BV
N1	25%	parcelle
Nt	5%	parcelle

### Obligation d'infiltration

La règle à appliquer est par ordre de priorité :

1. L'infiltration dans le sol (sur la parcelle),
2. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le milieu superficiel (talweg, cours d'eau, fossé...)
3. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

Les dispositifs à ciel ouvert doivent être privilégiés.

**Se référer au zonage pluvial pour le calcul du volume d'eau pluviale à retenir-infiltrer sur la parcelle.**

**Dans tous les cas, le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne se fait pas de droit.**

### Opérations d'ensemble

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert au plus proche du point de chute.

Les modalités de calcul des volumes de rétention/infiltration à gérer sont précisées par le zonage pluvial.

La mise en place d'un dispositif enterré doit être exceptionnelle et justifiée par l'impossibilité spatiale d'atteindre les objectifs de rétention-infiltration malgré l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'ensemble des espaces du projet (mise en place de revêtements perméables et sollicitation de tous les espaces végétalisés pour l'infiltration).

Enfin, outre les obligations de gestion à l'opération, une gestion à la parcelle est également nécessaire.

Les aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales doivent être paysagers et intégrés à l'environnement existant.

Ils doivent être aussi conçus de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens. A cet égard, leur profondeur est limitée au strict nécessaire déterminé par l'étude hydraulique. Les rives des bassins et des noues sont établies pour pouvoir être remontées aisément à pied.

L'attention portée à la qualité paysagère et fonctionnelle des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de leurs abords doit favoriser leur intégration qualitative dans l'environnement naturel et bâti : berges en pente douce, végétalisation adaptée, multifonctionnalité des ouvrages (espaces verts, de loisirs, de jeux, de sport, etc).

Les installations susceptibles d'être, à terme, intégrées dans le domaine public doivent répondre aux exigences d'intérêt général et au cahier de prescriptions techniques de Lorient Agglomération. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et accessibles à tout moment.

Ainsi, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont à prévoir dès la conception des projets afin de répondre

aux objectifs fixés. La concertation entre le demandeur du permis et les services de Lorient Agglomération dès le démarrage de la conception permet d'anticiper l'intégration des prescriptions définies dans les divers règlements (PLU, zonage pluvial, règlement de service...). Les tests de perméabilité doivent être adaptés en fonction de la solution technique envisagée (exemple : test Matsuo obligatoire en cas de noue).

## Stockage – récupération

En sus des obligations d'infiltration, tout projet d'habitation d'une surface minimale fixée à 30m<sup>2</sup> (constructions, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée) doit et tout autre projet peut récupérer les EP de toiture par un dispositif de type cuve de volume proportionnel avec l'échelle de l'opération, dirigée vers un dispositif de rétention/infiltration (ex : noues, jardin de pluie, puisard,...) qui permet la gestion quantitative des eaux pluviales.

Les utilisations de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être déclarées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération.

Note : Les dispositifs de récupération ne sont pas pris en compte dans le calcul du volume de rétention-infiltration à mettre en place. En effet, lors des pluies, les cuves de récupérations ne sont pas forcément vides et donc disponibles pour stocker des eaux.

## Eaux de vidange et de lavage des piscines

Le pétitionnaire doit prendre en compte dans le calcul du dimensionnement de ses ouvrages de rétention et d'infiltration, les eaux de vidanges des piscines si celles-ci sont prévues dès la construction de l'habitation. En cas de réalisation ultérieure, le pétitionnaire doit prévoir un nouvel ouvrage de stockage et d'infiltration pour la piscine.

Les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, en respectant un débit maximal de 3 litres/s, mais en aucun cas au réseau d'eaux usées. Les traitements des eaux de piscine doivent être arrêtés au moins 48h avant rejet.

En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées.

## Article 18 – Diversité de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2029 s'articule autour de 4 orientations et 11 objectifs, à l'intérieur desquelles figurent les actions suivantes :

### • **Production de logement locatifs sociaux**

La fiche-action n°11 du PLH de Lorient Agglomération « Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire » fixe pour la commune de Bubry un objectif minimum de création de 8 logements locatifs sociaux familiaux pour la période 2024-2029.

Afin de permettre la réalisation de cet objectif, la création de logements sociaux est notamment programmée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 « Le Vallon » et n°8 « Moulin du Duc Sud ».

### • **Objectifs de densité de logements :**

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération « Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie » rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT.

Ainsi, à Bubry, toute opération de construction de plus de 10 logements doit respecter une densité minimum :

- en cœur de centralité (zone Ua) : au minimum 35 logements/ha
- en extension urbaine (zones 1AU à vocation d'habitat) : au minimum 17 logements/ha.
- en zones Ub : la densité imposée est au minimum égale à celle constatée sur les quartiers environnants, augmentée de 30%.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.

## Article 19 - Energie

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la RE 2020 en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent parfois être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Lorient Agglomération, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération :

Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient / n° vert 0 800 100 601 / [www.lorientagglo.fr](http://www.lorientagglo.fr)

### 1. Efficacité énergétique des bâtiments

#### Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

Les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :

- ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
- prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions,
- maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 m de large,
- garantir le maintien de conditions de sécurité satisfaisantes, notamment pour les projets en bordure directe de voie de circulation routière.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.

Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » définit les obligations relatives aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables. Les articles R.173-1 à R.173-11 du Code de la construction et habitation précisent les dispositions applicables. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs.

Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.

De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

#### Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs. Ainsi :

- les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques,
- le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants,
- les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées ; les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment,
- les constructions mettent en œuvre des systèmes énergétiques efficaces,
- dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées ; ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

### 2. Production d'énergies renouvelables

#### En matière de production d'énergie photovoltaïque :

Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Pour les constructions à destination de logement, un positionnement plein nord est interdit.

Toute construction neuve de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester, à la fois d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future, et qui permette l'installation et l'entretien régulier des panneaux en sécurité. Cette disposition s'applique dès lors que les conditions (orientation autre que nord, absence d'ombrage...) permettent d'envisager une installation photovoltaïque en toiture présentant un rendement supérieur à 110 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 10 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

### 3. Adaptation au changement climatique

Les projets doivent intégrer des espaces non imperméabilisés, conformément à l'article 17 des dispositions générales.

Le recours à des matériaux biosourcés (ex : bois, paille, chanvre) est encouragé car ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO<sup>2</sup>.

Dans le but d'assurer un confort d'été optimal, la généralisation des dispositifs de brise-soleil en façades sud et ouest est très fortement encouragée. De la même manière, les matériaux de couleur très sombre en façade ou en toiture doivent être évités car ils participent du phénomène d'îlot de chaleur en conservant la chaleur dans les murs plutôt qu'en la renvoyant.

D'autre part, la loi Climat résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables du 10 mars 2023 ont introduit des obligations concernant les toitures de certains bâtiments et les parcs de stationnement qui y sont associés :

- pour certains projets de construction, d'extension ou de rénovation lourde de bâtiments, obligation d'intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation ;
- pour certains parcs de stationnement, selon les caractéristiques de ces derniers, obligation d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et/ou des dispositifs d'ombrage et/ou dispositifs d'ombrage avec procédés d'énergie renouvelable.

Ces obligations sont précisées à l'annexe 4 du règlement écrit.

## Article 20 – Organisation de l'activité commerciale

Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines, le PLU vise à développer une nouvelle organisation commerciale accordant la priorité aux centralités pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

Le PLU distingue donc des centralités commerciales : il en délimite les périmètres et précise les règles d'implantation dans chacune d'elles, en s'appuyant sur le SCoT du Pays de Lorient.

Hors de ces centralités commerciales identifiées par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial (boucherie, charcuterie, boulangerie, fleuriste, coiffeur,...), cinéma, drive et point de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production.

**Les exceptions listées dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT**, parmi lesquelles l'hôtellerie et la restauration, le commerce automobile et motorcycle, les points de vente liés à une activité de production et situés sur le lieu de production, **ne sont pas concernées par ces règles.**

Les commerces existants (vacants ou non) à la date d'approbation du SCoT du Pays de Lorient en dehors des centralités commerciales peuvent se développer, **dans la limite maximale de 20 % de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT du Pays de Lorient.**

## Les centralités commerciales

Le règlement graphique définit les périmètres des centralités commerciales de la commune.

Ces centralités cumulent en effet plusieurs critères qui leur permettent de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés :

- ⇒ une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services ;
- ⇒ une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune ;
- ⇒ une présence d'espaces publics et de sociabilisation fédérateurs de vie sociale ;
- ⇒ une localisation au sein des tissus urbains existants.

**Centralité de type 3 (bourg de Bubry) :** Cette centralité peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à la demande locale au-delà de la commune. Tous les équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 2 000 m<sup>2</sup>.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1667 m<sup>2</sup>, une croissance dans la limite de 20 % maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1667 m<sup>2</sup>, un agrandissement jusqu'à 2 000 m<sup>2</sup> est possible.

**Centralité de type 5 (Saint-Yves) :** Cette centralité peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle de la commune. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 800 m<sup>2</sup>.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 667 m<sup>2</sup>, une croissance dans la limite de 20 % maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 667 m<sup>2</sup>, un agrandissement jusqu'à 800 m<sup>2</sup> est possible.

## Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à du commerce ou de l'activité de services ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- ⇒ La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou de l'activité de services ou un équipement d'intérêt collectif et service public est interdite. Cette prescription s'applique aussi lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;
- ⇒ Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou de l'activité de services est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines**

# Chapitre 1. Règles applicables au secteur Ua

Le **secteur Ua** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- b) les affouillements et exhaussements du sol ;
- c) l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- d) la construction de d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- e) l'implantation de plus d'une annexe par unité foncière ;
- f) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- g) l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- h) le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

## Article Ua 3 - Voiries et accès

### - 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

### - Accès

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) ne peut prendre accès directement le long de la RD 2, RD 3 et RD23, ainsi que sur les sentiers piétons, mais seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération.

## **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

### *- Alimentation en eau :*

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

### *- Électricité et téléphone :*

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### *- Assainissement :*

#### Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé.

## **Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques, soit à au moins 3,00 m de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent avoir une implantation permettant de créer une continuité visuelle de l'alignement du bâti. L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

## **Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales ou annexes, doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Les constructions ou leurs annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 1,90 m de ces limites.

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

Non réglementé.

## Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **11 m au faîtage**
- **7 m à l'acrotère**

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

### *Clôtures*

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- claustra d'une hauteur maximale de 2 m à 0,50 m de la limite de propriété ;
- clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur totale de 1,50m au dessus du sol naturel ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

## Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et situé en zone U ou AU,
- soit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

### **Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

### **Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

### **Article Ua 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

### **Article Ua 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

## Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ub

Le **secteur Ub** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels. Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible.

### Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- l'édification d'annexes (abri de jardin, garage...) avant la réalisation de la construction principale ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les activités industrielles et artisanales compatibles avec l'habitat ainsi que les entrepôts commerciaux sous réserve que leur emprise soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...

### Article Ub 3 - Voiries et accès

#### *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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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

#### *Accès*

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

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

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) ne peut prendre accès directement le long de la RD 2, RD 3 et RD23, ainsi que sur les sentiers piétons, mais seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération.

## **Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**

### *Alimentation en eau :*

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

### *Électricité et téléphone :*

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### *Assainissement :*

#### Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé.

## **Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ainsi que les volumes couverts dédiés exclusivement à du stationnement, doivent être implantés dans une bande de 0 à 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Alternativement, pour des raisons d'ensoleillement et de desserte, des implantations différentes (nord ou est par exemple) sont permises pourvu que l'un des volumes de la construction soit implanté sur au moins une limite de l'unité foncière.

Certaines implantations, notamment dans le prolongement des constructions existantes, pourront être imposées pour des raisons architecturales ou d'urbanisme permettant de tenir compte de la configuration des lieux et de la parcelle, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

## **Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou leurs annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 1,90 m de ces limites.

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

Non réglementé.

## **Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques est limitée à 70%.

## **Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **11 m au faîtage** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **7 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

### *Clôtures*

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;

- claustra d'une hauteur maximale de 2 m à 0,50 m de la limite de propriété ;
- clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur totale de 1,50m au dessus du sol naturel ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

## **Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

## **Article Ub 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes sur le même îlot de propriété.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres des toute construction ou chaussée doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les opérations comportant plus de 6 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons... ) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m dès lors qu'il ne sont pas situés en zone N ou A.

## **Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

## **Article Ub 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

## **Article Ub 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

## Chapitre 3. Règles applicables au secteur UI

Le secteur UI est destiné à un secteur de loisirs et d'équipements

### Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions et installations non liées ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site, à l'exception des constructions et installations publiques et d'intérêt général ;
- b) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- c) l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- d) le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de préserver le caractère du parc de loisirs aménagé existant sur la parcelle AC140 :

- les constructions et installations publiques et d'intérêt général ;
- les constructions et installations liées et/ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site.

### Article UI 3 - Voiries et accès

#### - 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

#### - Accès

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) ne peut prendre accès directement le long de la RD 2, RD 3 et RD23, ainsi que sur les sentiers piétons, mais seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé suivant l'importance de l'opération.

### Article UI 4 - Desserte par les réseaux

#### - Alimentation en eau :

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

### - *Électricité et téléphone* :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### - *Assainissement* :

#### - Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

#### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé.

## **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques, soit à au moins 3,00 m de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent avoir une implantation permettant de créer une continuité visuelle de l'alignement du bâti. L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Les installations et constructions d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumises à ces règles.

## **Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou leurs annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 1,90 m de ces limites.

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

Non réglementé.

## **Article UI 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **6 m au faitage**
- **4 m à l'acrotère**

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

### *Clôtures*

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- claustra d'une hauteur maximale de 2 m à 0,50 m de la limite de propriété ;
- clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur totale de 1,50m au dessus du sol naturel ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

## **Article UI 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et situé en zone U ou AU,
- soit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

### **Article UI 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

### **Article UI 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

### **Article UI 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

### **Article UI 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

## Chapitre 4. Règles applicables au secteur Ui

Le secteur Ui est destiné aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toutes natures et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

### Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions à usage hôtelier,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

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

Les loges de gardiennage destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone sont autorisées dans la limite d'un logement par entreprise à condition :

- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
- qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activité et harmonisées avec ceux-ci en ce qui concerne l'expression architecturale,
- que la surface de plancher soit inférieure à 35 m<sup>2</sup>,

L'implantation d'installations classées soumises à autorisation est permise sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

### Article Ui 3 - Voiries et accès

#### *Voirie*

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

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

#### *Accès*

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) ne peut prendre accès directement le long de la RD 2 ainsi que sur les sentiers piétons, mais seulement avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire qui pourra exiger la réalisation d'un carrefour aménagé

suivant l'importance de l'opération.

Il pourra être éventuellement demandé ou imposé un aménagement spécifique par le gestionnaire de la voie si les conditions de sécurité l'exigent.

## **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

### *Alimentation en eau :*

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

### *Électricité et téléphone :*

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### *Assainissement :*

#### Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé selon l'avis des services compétents.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé.

## **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long des voies publiques, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons architecturales.

L'implantation des équipements directement liés à nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur Ui et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

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

Non réglementé.

### **Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront être incorporées aux bâtiments d'activité et harmonisées avec ceux-ci en ce qui concerne l'expression architecturale,

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales doivent présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

Les enseignes publicitaires doivent se conformer aux dispositions d'un cahier des charges s'il existe établi pour l'ensemble du secteur.

#### *Clôtures*

Dans les lotissements à usages d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m, doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

### **Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

### **Article Ui 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

### **Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

### **Article Ui 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

## **Article Ui 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

## **Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

# Chapitre 1. Règles applicables au secteur 1AUa

Le secteur 1AUa est destiné à l'extension du bourg de Bubry et de Saint-Yves sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- OAP n°1 sur la zone 1 AUa « Moulin du Duc Nord »,
- OAP n°2 sur la zone 1 AUa « Saint-Yves Nord »,
- OAP n°8 sur la zone 1 AUa « Moulin du Duc Sud ».

## Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- les constructions isolées
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

L'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs 1AUa ainsi que l'édification d'annexes séparées de la construction principale située dans la zone sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation,

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités et de services compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement successives conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

## Article 1AUa 3 - Voiries et accès

### *Voirie*

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

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

### *Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par

l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RD 3, RD 2, RD 23 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

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

## **Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux**

### *Alimentation en eau :*

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

### *Électricité et téléphone :*

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations de plus de 10 lots à créer, il devra être prévu une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains.

### *Assainissement :*

#### Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article 1AUa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé.

## **Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ainsi que les volumes couverts dédiés exclusivement à du stationnement, doivent être implantés dans une bande de 0 à 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Alternativement, pour des raisons d'ensoleillement et de desserte, des implantations différentes (nord ou est par exemple) sont permises pourvu que l'un des volumes de la construction soit implanté sur au moins une limite de l'unité foncière.

Certaines implantations, notamment dans le prolongement des constructions existantes, pourront être imposées pour des raisons architecturales ou d'urbanisme permettant de tenir compte de la configuration des lieux et de la parcelle, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

## **Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou leurs annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 1,90 m de ces limites.

Les règlements des permis d'aménager peuvent prévoir des règles spécifiques, plus contraignantes.

## **Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **9 m au faitage** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **6 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

### *Clôtures*

Sur la zone 1AUa correspondant à l'OAP n°8 « Moulin du Duc Sud » :

Les clôtures doivent être réalisées sous forme de haies végétales, poteaux bois ou autres éléments naturels, grillage, ou combinaison de ces éléments, à l'exclusion d'éléments maçonnés (murets...).

Sur les autres zones 1AUa :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- claustra d'une hauteur maximale de 2 m à 0,50 m de la limite de propriété ;
- clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur totale de 1,50m au dessus du sol naturel ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

## **Article 1AUa 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou, à défaut, à proximité immédiate et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire doit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

## **Article 1AUa 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les opérations autorisées doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, placettes...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs récréatifs. Une protection optimale des plantations existantes et notamment des talus plantés doit être prévue.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m dès lors qu'il ne sont pas situés en zone N ou A.

## **Article 1AUa 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

## **Article 1AUa 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

## **Article 1AUa 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

## **Chapitre 2. Règles applicables aux secteurs 2AUa**

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur 2AUa est destiné à l'urbanisation future à dominante habitat.

### **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-après.

### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes à la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

### **Article 2AU 3 - Voiries et accès**

Non réglementé.

### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé.

### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

### **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

### **Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

**Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

**Article 2AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Non réglementé.

**Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

**Article 2AU 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 2AU 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **Titre 4 : Règles applicables aux zones agricoles**

# Chapitre 1. Règlement applicable aux zones A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires à celles relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Ce secteur comprend

- Un sous-secteur **Aa** délimitant les zones agricoles.
- Un sous-secteur **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE.

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

### En secteur Aa

Sont interdites toute construction ou installation non nécessaires à l'exploitation agricole ou du sous-sol sauf application de l'article A2.

### En secteur Azh :

- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

### En secteur Aa

- L'édification des habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation, quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous réserves :
  - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
  - et que l'implantation se fasse à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti (hameau) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

L'implantation de la construction ne doit, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement d'activités de tiers, protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activités, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).
- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et réglementation sanitaire).

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants, identifiés au document graphique, 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.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone pour les bâtiments repérés au document graphique en raison de leur intérêt architectural, historique ou patrimonial.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et restent accessoires à celui-ci, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone à l'exclusion de toute structure d'hébergement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique (notamment les équipements liés à la production d'énergie renouvelable) sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les équipements liés à la production d'énergie ne devront pas porter atteinte aux grands paysages et aux espaces avoisinants.
- Les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées, au regard de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date de référence, dans la limite de :
  - cas des extensions : 50 % de l'emprise au sol indiquée ci-dessus, et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural,
  - cas des annexes : 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de s'implanter dans un rayon de 20 m de la construction principale,
  - cas des piscines : 60 m<sup>2</sup>, abords imperméabilisés compris (margelle notamment).

Il est rappelé que l'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol cumulée générée n'excède pas la limite définie ci-dessus.

Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence pour l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du PLU (28/04/2017) ou, si elle est ultérieure, la date de création de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

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 qu'elles peuvent présenter, ni dans le cas des logements de fonction agricoles.

- A l'exception des logements de fonction liés à une exploitation agricole ainsi que des annexes, la division d'un bâtiment à usage d'habitation existant en plusieurs habitations est autorisée, sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol dédiée à de l'habitation.
- L'ouverture de carrières est autorisée sous réserve du respect de la législation en vigueur.
- Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI), sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site

#### En secteur Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- 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 aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a. 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,
  - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## Article A 3 - Voiries et accès

### *Voirie*

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite, sans être inférieure à 2,5m, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### *Accès*

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RD 3, RD 2, RD 23 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons, dont c'est le seul usage.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs, autres que pour les exploitations agricoles, doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### *Alimentation en eau :*

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau doit être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

## ***Assainissement :***

### Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé.

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

Les routes départementales sont assujetties à une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie, sauf exceptions prévues au règlement graphique. Cette marge de recul est non aedificandi. Cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension de constructions existantes ou à l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions de bâtiments agricoles doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions ou leurs annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

En outre, les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nt et Nl. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances indiquées par la réglementation spécifique qui lui est applicable.

## **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

Non réglementé.

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à :

- **11 m au faitage** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **7 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

La hauteur des bâtiments à usage de production agricole ou de stockage n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende, les règles édictées à l'annexe n° 2 doivent être respectées.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les chiens-assis sont interdits. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

### *Clôtures*

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

## **Article A 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

## **Article A 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances doivent être masqués par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

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

Supprimé.

## **Article A 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

## **Article A 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

## Chapitre 2. Règlement applicable aux zones Ah

La zone Ah peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte à la préservation des activités agricoles dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, assainissement, électricité....)..

Ce secteur contient aussi un sous-secteur **Aha** correspondant au lieu dit Locqueltas (La Salette) dont les règles architecturales sont adaptées afin de maintenir le caractère du secteur.

La zone Ah comprend également un sous-secteur Ahl destiné à des sites accueillant des hébergements légers de loisirs de type tentes ou cabanes et/ou des habitations légères de loisirs.

### Article Ah 1 – Occupations et utilisation du sol interdites

En tous secteurs :

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

En secteurs Ah et Aha :

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.

En secteur Ahl :

- toute construction à usage d'habitation autre que celles autorisées à l'article Ah2.

### Article Ah 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En tous secteurs

- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général liés au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité du public.

En secteurs Ah et Aha :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, 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...)
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
  - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs annexes.
  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.

- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines

En secteur Ah1, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et, en secteurs Ah11, Ah12 et Ah14, sous réserve de la réalisation des installations sanitaires strictement dimensionnées et associées à un dispositif d'assainissement conforme :

- les constructions de toilettes sèches et aménagements légers (sentier, aire naturelle de stationnement, accès non imperméabilisé...) strictement nécessaires à la vocation des secteurs.
- En secteur Ah11 :
  - les hébergements touristiques légers de type tentes,
- En secteur Ah12
  - les hébergements touristiques légers de type tentes ou cabanes, et les installations afférentes dans la limite de 12 installations d'une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup> maximum chacune,
- En secteur Ah13 :
  - les constructions répondant à la vocation du secteur, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum,
- En secteur Ah14 :
  - Les habitations légères de loisirs, dans la limite de :
    - en secteur Ah14a : 2 installations de 25 m<sup>2</sup> maximum chacune,
    - en secteur Ah14b : 2 installations de 25 m<sup>2</sup> maximum chacune.

### Article Ah 3 – Voirie et accès

En tous secteurs :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 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 sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### Article Ah 4 – Desserte par les réseaux

En tous secteurs :

#### *Alimentation en eau :*

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

#### *Électricité et téléphone :*

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### *Assainissement :*

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

## Article Ah 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé.

## Article Ah 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En tous secteurs :

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite de l'emprise des voies. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de second rang.

Les routes départementales sont assujetties à une marge de recul minimale de 20 m par rapport à l'axe de la voie, sauf exceptions prévues au règlement graphique. Cette marge de recul est non aedificandi. Cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension de constructions existantes ou à l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Toutefois, les extensions des bâtiments préexistants dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture, en particulier dans les secteurs soumis à une protection d'architecture indiqués aux documents graphiques du présent PLU.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

## Article Ah 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En tous secteurs :

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

Les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1,90 m de ces limites.

## Article Ah 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Ah 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 40% de l'unité foncière.

## Article Ah 10 – Hauteur maximale des constructions

En secteurs Ah et Aha :

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **8 m au faitage** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **6 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m.

En secteur Ahl :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m.

## **Article Ah 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En tous secteurs :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende, les règles édictées à l'annexe n° 2 doivent être respectées.

### *Clôtures*

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues. Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

De plus, en secteur Aha :

Les toitures des constructions principales devront être à 2 pentes, de couleur ardoise.

Les façades des constructions principales seront dans des couleurs proches des teintes de pierres traditionnelles

Les volumes des constructions seront simples

## **Article Ah 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

En tous secteurs :

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et situé en zone U ou AU,
- soit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

## **Article Ah 13 – réalisation d'espaces libres et plantations, Aires de jeux et loisirs**

En tous secteurs :

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

### **Article Ah 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

### **Article Ah 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

### **Article Ah 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

## **Titre 5 : Règles applicables aux zones naturelles**

# Chapitre 1. Règles applicables aux zones N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE,
- **Nzhr** délimitant les zones humides remarquables en application des dispositions du SAGE.

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

Sont interdits :

En secteur Na :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N 2,
- l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- tout exhaussement ou affouillement du sol,
- les éoliennes, les antennes sur pylônes ou les champs photovoltaïques,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En secteurs Nzh et Nzhr :

- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

En secteur Na :

- Les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées, au regard de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date de référence, dans la limite de :
  - cas des extensions : 50 % de l'emprise au sol indiquée ci-dessus, et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural,
  - cas des annexes : 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de s'implanter dans un rayon de 20 m de la construction principale,
  - cas des piscines : 60 m<sup>2</sup>, abords imperméabilisés compris (margelle notamment).

Il est rappelé que l'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol cumulée générée n'excède pas la limite définie ci-dessus.

Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence pour l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du PLU (28/04/2017) ou, si elle est ultérieure, la date de création de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

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 qu'elles peuvent présenter, ni dans le cas des logements de fonction agricoles.

- A l'exception des logements de fonction liés à une exploitation agricole ainsi que des annexes, la division d'un bâtiment à usage d'habitation existant en plusieurs habitations est autorisée, sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol dédiée à de l'habitation.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone pour les bâtiments repérés au document graphique en raison de leur intérêt architectural, historique ou patrimonial.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
- La possibilité de créer des réserves d'irrigation dans le respect de la loi sur l'eau.

En secteurs Nzh et Nzhr, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- 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 aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a. 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,
  - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## Article N 3 - Voiries et accès

### *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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### *Accès*

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long de, RD 3, RD 2, RD 23 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

### *Alimentation en eau :*

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau doit être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### *Électricité et téléphone :*

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### *Assainissement :*

#### Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé.

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

Les routes départementales sont assujetties à une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie, sauf exceptions prévues au règlement graphique. Cette marge de recul est non aedificandi. Cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension de constructions existantes ou à l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

Les annexes autorisées, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

## **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**

Non réglementé.

## **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne doit pas être supérieure à celle de la construction initiale. Les annexes autorisées ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende, les règles édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les chiens-assis sont interdits. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

### *Clôtures*

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

## **Article N 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

## **Article N 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Non réglementé.

## **Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

## **Article N 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

## **Article N 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

## Chapitre 2. Règles applicables au secteur NL

Le secteur NL est destiné à l'accueil des installations sportives et de loisirs existantes et des constructions ou installations réalisées dans un but d'intérêt général : équipements liés aux sports et loisirs et équipements publics en général,

Le secteur NL comprend deux sous-secteurs :

- NLa destiné au fonctionnement des installations sportives et de loisirs
- NLb destiné au fonctionnement du camping

### Article NL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nl 2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

### Article NL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées dans l'ensemble du secteur NL:

- l'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un centre équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et une loge de gardien nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

Dans le sous-secteur NLa :

- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,

Dans le sous-secteur NLb :

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)

### Article NL 3 - Voiries et accès

#### *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.

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

### **Accès**

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès.

Il pourra être éventuellement demandé ou imposé un aménagement spécifique par le gestionnaire de la voie si les conditions de sécurité l'exigent.

## **Article NL 4 - Desserte par les réseaux**

### *Alimentation en eau :*

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

### *Électricité et téléphone :*

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### *Assainissement :*

#### Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article NL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé.

## **Article NL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter en limite de voie et d'emprise publique ou s'implanter à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Les extensions des bâtiments préexistants dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

## **Article NL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

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

Non réglementé.

## **Article NL 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article NL 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article NL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

### *Clôtures*

Non réglementé.

## **Article NL 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

## **Article NL 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

## **Article NL 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

## **Article NL 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

## **Article NL 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

## Chapitre 3. Règles applicables au secteur Nt

Le secteur Nt est destiné à l'accueil des installations touristiques et d'hébergement existantes.

### Article Nt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nt2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation des installations autorisées,
- l'implantation des caravanes.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées dans l'ensemble du secteur Nt :

- les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et une loge de gardien nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les aires de jeux et de loisirs de plein air ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

### Article Nt 3 - Voiries et accès

#### *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.

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

#### *Accès*

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès.

Il pourra être éventuellement demandé ou imposé un aménagement spécifique par le gestionnaire de la voie si les conditions de sécurité l'exigent.

## **Article Nt 4 - Desserte par les réseaux**

### *Alimentation en eau :*

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

### *Électricité et téléphone :*

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### *Assainissement :*

#### Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article Nt 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé.

## **Article Nt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter en limite de voie et d'emprise publique ou s'implanter à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

## **Article Nt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

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

Non réglementé.

## **Article Nt 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article Nt 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article Nt 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

### *Clôtures*

Non réglementé.

## **Article Nt 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

## **Article Nt 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

## **Article Nt 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

## **Article Nt 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

## **Article Nt 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

## **Titre 6 : Annexes**

# Annexe 1 : Règles relatives au calcul des places de stationnement

## Véhicules motorisés

Les places de stationnement pourront être mutualisées.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
• Habitat collectif :	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
• Habitat individuel en construction et changement de destination	- 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.
• Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
• Résidences de tourisme	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir
• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	- aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)
<b>ACTIVITES</b>	
• Etablissement industriel ou artisanal	- 30 % de la surface de plancher
• Entrepôt	- 30 % de la surface de plancher
• Commerces de :	
- moins de 150 m <sup>2</sup>	- pas de minimum
- de 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	- minimum 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
- plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	- maximum en emprise au sol de 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux

● Bureau - services	- 60 % de la surface de plancher
● Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
	- 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
● Etablissement d'enseignement du 1er degré	- 1 place par classe
● Etablissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré*	- 2 places par classe*
● Etablissement hospitalier et clinique	- 100 % de la surface de plancher
● Piscine - Patinoire*	- 50 % de la surface de plancher
● Terrain de sports*	- 10 % de la surface du terrain
● Salle de spectacle, de réunions*	- 1 place pour 5 personnes assises
● Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
● Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du Code l'Urbanisme
● Autres lieux recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé, après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature,</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- des besoins en salariés,</li> <li>- de leur localisation au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés</li> </ul>

**\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante). Les calculs sont arrondis à l'unité inférieure.

## **Deux-roues**

Le projet doit respecter le Code de la Construction et de l'Habitation.

Les projets s'adaptent aux mobilités du futur inscrites dans les décrets du 1er janvier 2018 et applicables, en particulier, en ce qui concerne les raccordements pour recharges des véhicules électriques et les locaux fermés dans tout programme collectif neuf. Le détail des modes de calcul est précisé dans les décrets et les arrêtés, que tout constructeur ou porteur de projet doit consulter et appliquer. L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments précise notamment en annexe le nombre minimal d'emplacements à respecter selon les catégories de bâtiment.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe, sauf dérogation justifiant d'un impératif technique majeur, au rez-de-chaussée du bâtiment, de plain-pied et sans escalier ou ascenseur à emprunter, accessible en toutes conditions, et donnant si possible directement vers l'extérieur. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, si possible à moins de 30 mètres. Le local prévoit 1,5 m<sup>2</sup> par place de vélo sauf mention expresse au PLU, est éclairé et est équipé d'arceaux ; il prend également en compte, dans sa conception, la possibilité d'y stocker des remorques à vélos ou des poussettes.

Un local vélo doit également être prévu en cas de réhabilitation avec création de logements. La règle sera adaptée au projet afin de favoriser un local en rez-de-chaussée ou sur la cour intérieure, avec un minimum d'une place par logement, sauf impératif dûment justifié.

En complément, il est souhaitable d'envisager l'installation d'un dispositif de recharge des vélos à assistance électrique.

# Annexe 2 : Prescriptions pour les éléments identifiés au PLU au titre de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme

## I. zones de protection d'architecture

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, de déclaration de travaux; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions des articles 11 du règlement devront être respectées ainsi que les prescriptions suivantes :

### a - restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

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

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

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

## **b - construction**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site bâti compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteur, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granite, enduits teints dans la masse...)

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

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

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

## **II. autres secteurs**

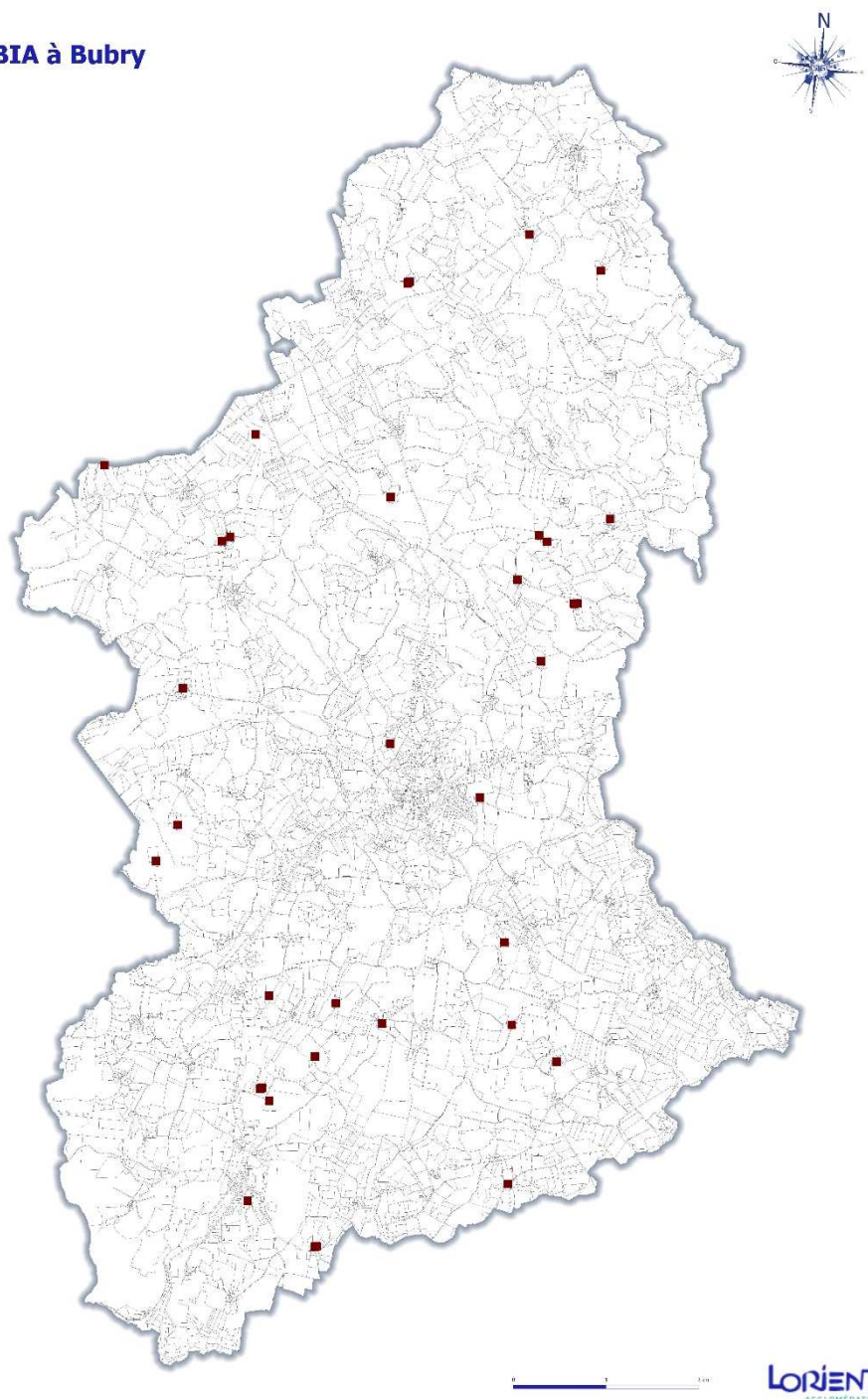
Dans les secteurs non soumis à protection d'architecture, les prescriptions ci-dessus deviennent recommandations dont il est souhaitable de s'inspirer.

## Annexe 3 : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination

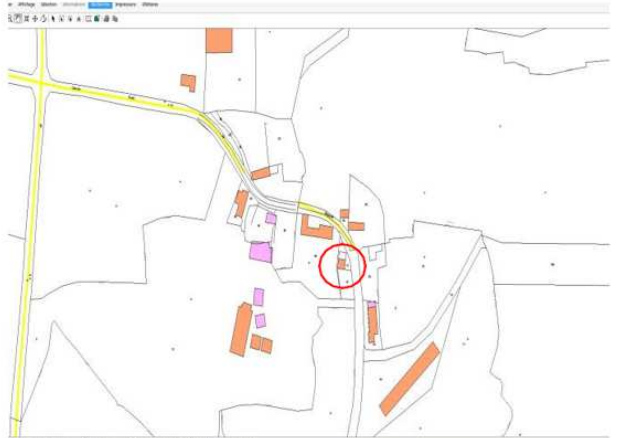

Afin de préserver et sauvegarder les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination est autorisé en zones Agricole et Naturelles, après avis conforme de la Ains, sur la commune de Bubry, 38 bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural ont été recensés.

Chaque bâtiment est repris par une fiche descriptive, ci-après.


### Les BIA à Bubry



Numéro 1 (23)	BIEUZEN Parcelle ZO0052
	

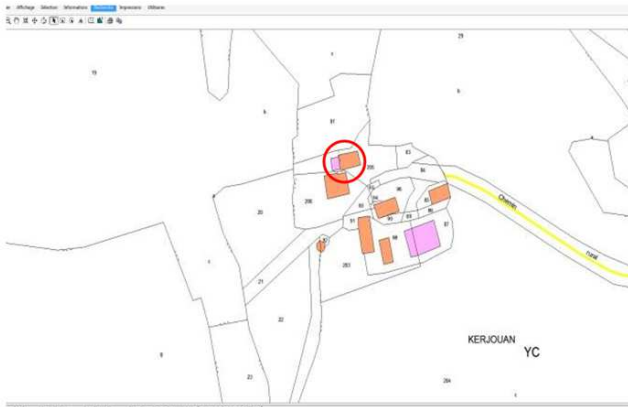

Numéro 2 (25)	BIEUZEN Parcelle ZO0015
	

Numéro 3 (5)	CASTEL MOHON Parcelle XP0021
	



Numéro 4	FAUDO Parcelle YM 118
	

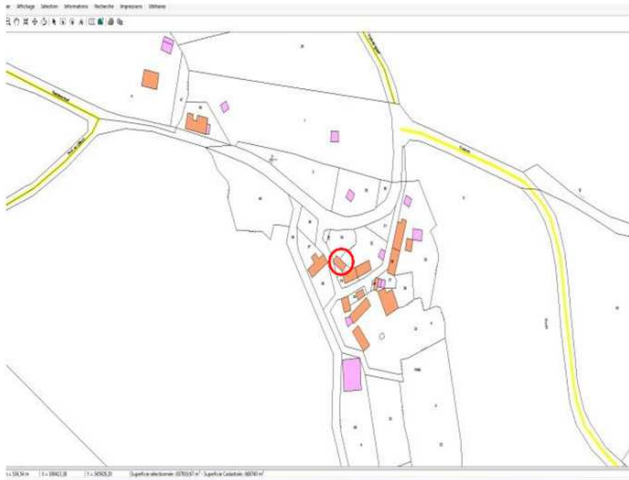

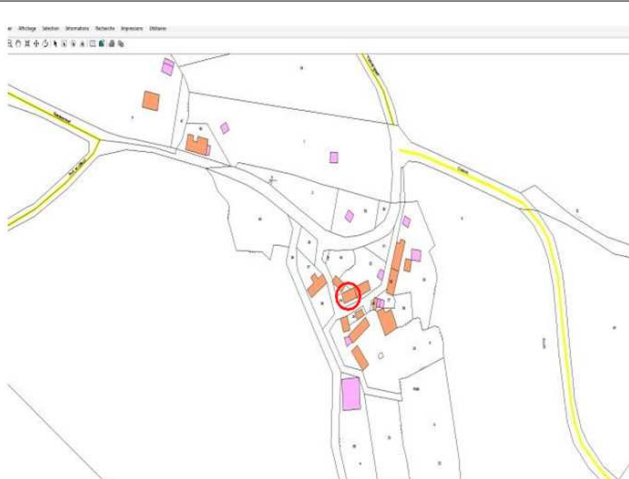

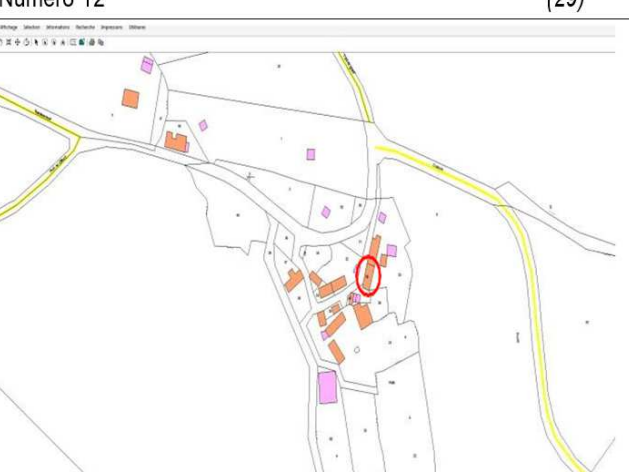

Numéro 5 (10)	GOSQUER Parcelle YX0084
	

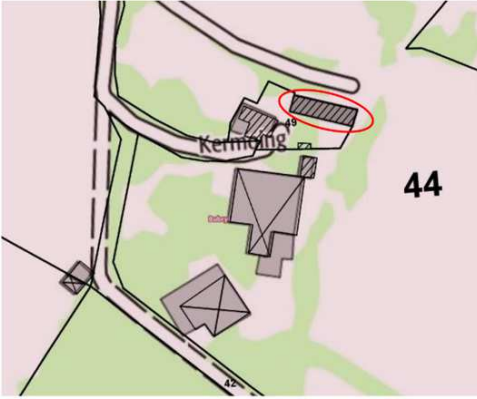

Numéro 6 (12)	KERBASTARD Parcelle XC107
	


<p>Numéro 7 (14)</p>	<p>KERJOUAN Parcelle YC0205</p>
 <p>A cadastral map of the Kerjouan area. A specific parcel is highlighted in orange and circled with a red line. The map shows various other parcels in different colors (purple, pink) and a road labeled 'D904'. The text 'KERJOUAN YC' is visible at the bottom right of the map area.</p>	 <p>A photograph of a traditional stone building with a steep gable roof covered in corrugated metal sheets. The building has a prominent chimney on the right side. It is surrounded by greenery and a blue sky with light clouds.</p>



<p>Numéro 8 (17)</p>	<p>KERHESIC Parcelle XC0085</p>
 <p>A cadastral map of the Kerhesic area. A specific parcel is highlighted in orange and circled with a red line. The map shows other parcels in purple and pink, and a road labeled 'D904'. The text 'KERHESIC' is visible at the bottom right of the map area.</p>	 <p>A photograph of a long, single-story stone building with a corrugated metal roof. The building has several windows and a door. It is situated on a gravel area with some plants in front.</p>

<p>Numéro 9 (34)</p>	<p>KERHOUARNE Parcelle YK75</p>
 <p>A cadastral map of the Kerhouarne area. A specific parcel is highlighted in orange and circled with a red line. The map shows other parcels in brown and green, and a road labeled 'D904'. The text 'Kerhouarne' is visible near the circled parcel.</p>	 <p>A photograph of a stone building with a blue roof. The building has a gabled roof and a large dark doorway. It is surrounded by green grass and trees.</p>

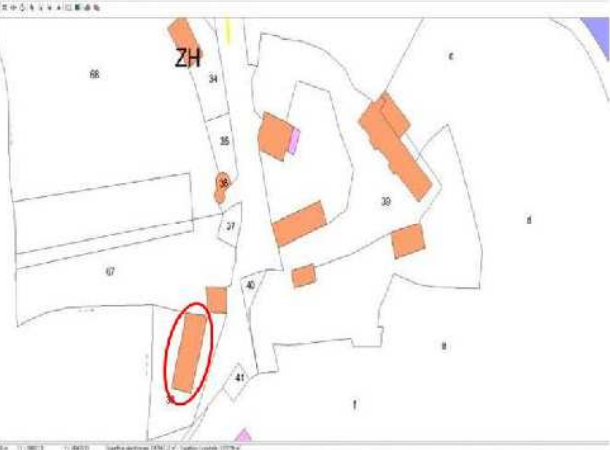

<p>Numéro 10 (27)</p>	<p>KERMAIN Parcelle ZR0034</p>
	
<p>Numéro 11 (28)</p>	<p>KERMAIN Parcelle ZR0033</p>
	
<p>Numéro 12 (29)</p>	<p>KERMAIN Parcelle ZR0029</p>
	



Numéro 13 (32)	KERMOING COSCODO Parcelle XV0049
	



Numéro 14 (9)	KEROUARC'H TRIONNEC Parcelle XR153
	

Numéro 15	KEROUAC'H TRIONNEC Parcelle XN146
	

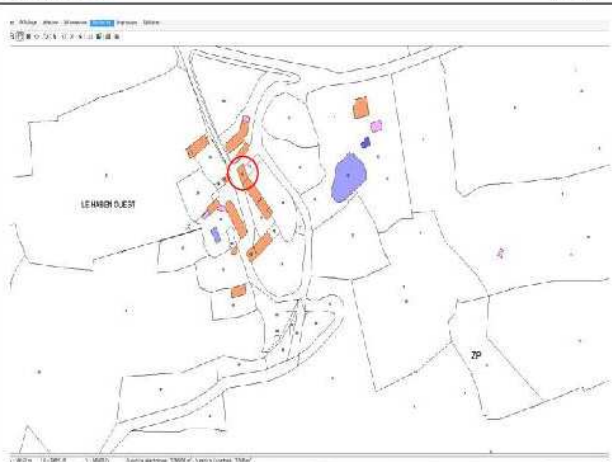

Numéro 16	KEROURIO VIHAN	Parcelle XS171
		

Numéro 17	(21)	KERPAVEC	Parcelle ZH0038
			

Numéro 18	KERSCAVEN	Parcelle AC32
		



Numéro 19	KERVAC	Parcelle YX208
		

Numéro 20	LANN PRADO	Parcelle YE 280
		



Numéro 21	(26)	LE HABEN	Parcelle ZP0074
			



Numéro 22 (6)	LE MANE Parcelle YL0304
	



Numéro 23 (7)	LE MANE Parcelle YL0068
	



Numéro 24 (8)	LE MANE Parcelle YL0068
	

Numéro 25	LE MOULIN DE KERLESHOUARNE Parcelle YS 57
	



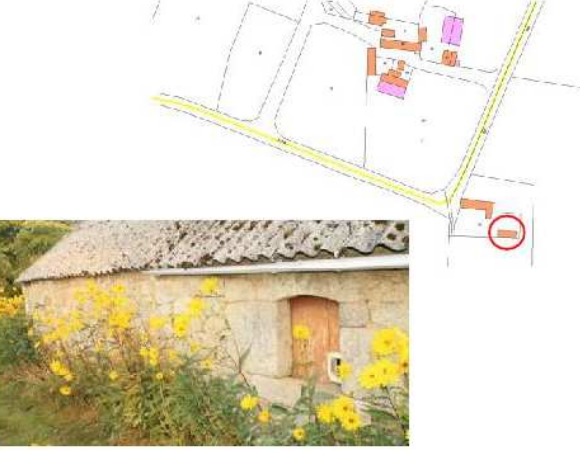

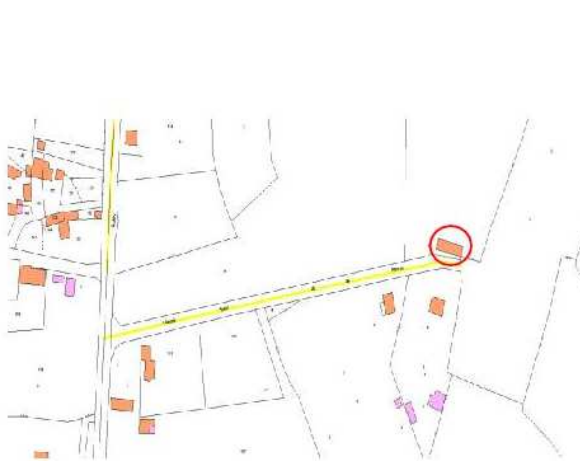

Numéro 26 (18)	LE PORZO Parcelle ZB0071
	

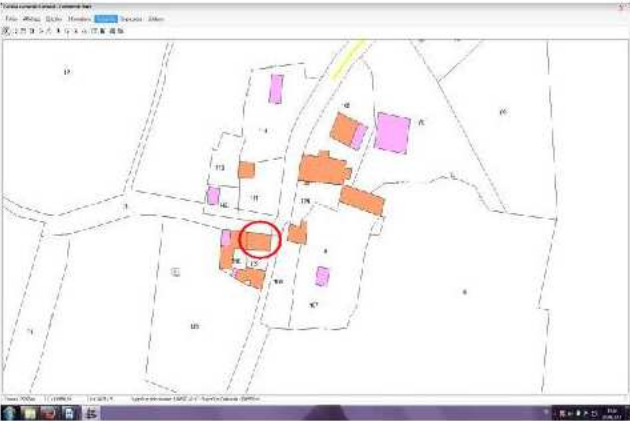

Numéro 27 (19)	LE PORZO Parcelle ZB0075
	

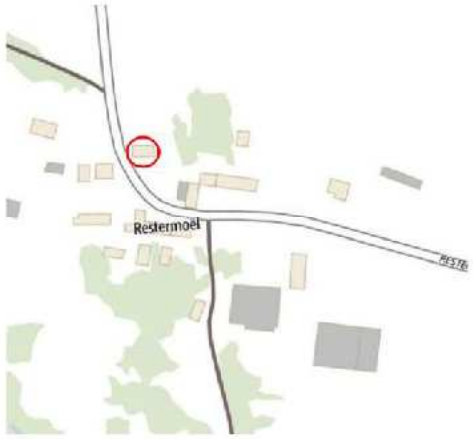

<b>Numéro 28</b> (20)	<b>LE PORZO</b> Parcelle ZB0076
	



<b>Numéro 29</b>	<b>LOCOLVEN</b> Parcelle ZH29
	

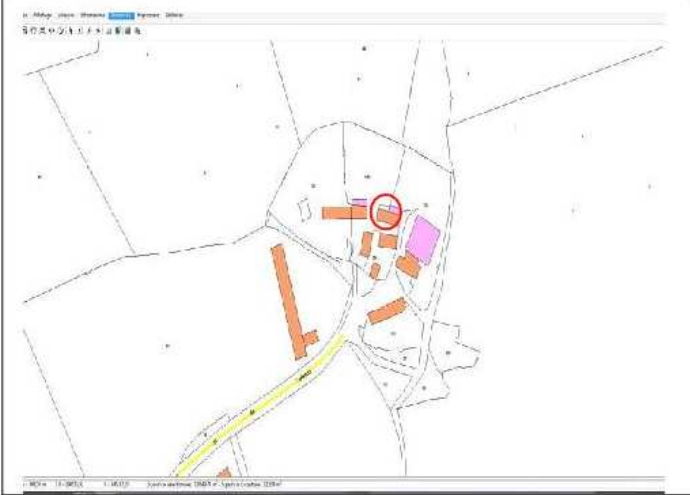

<b>Numéro 30</b> (2)	<b>MANENIN</b> Parcelle YT0099
	

Numéro 31 (3)	MANENIN Parcelle YT0095
	
Numéro 32	MANENIN Parcelle YS0050
	
Numéro 33	MANEO Parcelle YX0008
	

Numéro 34 (15)	NISTOIR COETANO Parcelle YD0109
	

Numéro 35 (33)	RESTERMOUEL Parcelle ZO0061
	

Numéro 36	SAINT-ARMEL Parcelle XI057
	

<p>Numéro 37 (30)</p>	<p>TALRESTO Parcelle ZV0106</p>
	

<p>Numéro 38</p>	<p>TY NEÛE ROBIN Parcelle ZT 199</p>
	

## **Annexe 4 : Obligations réglementaires relatives aux parcs de stationnement et aux toitures de bâtiments**

La loi Climat résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables du 10 mars 2023 ont introduit des obligations concernant les toitures de certains bâtiments et les parcs de stationnement qui y sont associés :

- pour certains projets de construction, d'extension ou de rénovation lourde de bâtiments, obligation d'intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation ;
- pour certains parcs de stationnement, selon les caractéristiques de ces derniers, obligation d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et/ou des dispositifs d'ombrage et/ou dispositifs d'ombrage avec procédés d'énergie renouvelable.

Ces obligations sont précisées ci-après.

Obligations réglementaires relatives aux parcs de stationnement

Superficie du parc de Stationnement	Parcs de stationnement > à 1500 m <sup>2</sup>			
	Parcs de stationnement entre 500 m <sup>2</sup> et 1500 m <sup>2</sup>		Parcs de stationnement > à 1500 m <sup>2</sup>	
	OUI	NON	OUI	NON
Parcs associés aux bâtiments mentionnés à l'article L.171-4 du CCH* et aux articles 41 et 43 de la loi APER**	OUI	NON	OUI	NON
Parcs de stationnement concernés	Neufs ou existants	Neufs	Neufs ou existants	Neufs
Statut du parc / Conditions	Faire l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial
Obligations				
Intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales L.171.4 CCH	X		X	
Intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur au moins 50 % de la superficie ET intégrer, sur au moins 50 % de la surface, des dispositifs d'ombrage (végétalisation ou ombrière intégrant un procédé d'EnR) L.111-19-1 CU		X	X	X
Intégrer sur au moins 50 % de la surface des dispositifs d'ombrages avec PV ou autre procédé d'EnR Article 40 loi APER			X	X
Délais d'application	Pour L.171.4 du CCH : 1er janvier 2024 et 1er janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.111-19-1 du CU : 1er janvier 2024 et 1er janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.171.4 du CCH : 1er janvier 2024 et 1er janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.111-19-1 du CU : 1er janvier 2024 et 1er janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.

\* Bâtiments ou partie de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôt, bureau, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs couverts ouverts au public.  
 \*\* Bâtiments ou partie de bâtiment à usage administratif, hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires.

**Mise en œuvre d'un ombrage végétalisé**

La réalisation d'un dispositif d'ombrage végétalisé nécessite la plantation d'un arbre pour trois places de stationnement (arrondie à l'unité supérieure). La plantation des arbres ne doit pas obligatoirement être réalisée entre les places de stationnement. Néanmoins, les arbres plantés doivent avoir une largeur de canopée minimum, appréciée à la maturité de l'arbre. Certains arbres avec une largeur de canopée trop faible ne permettront pas de répondre aux obligations (peupliers par exemple).

**Articulation entre les obligations de l'article L.111-19-1 et les obligations de la loi APER**

Dans le cas d'un parc de stationnement supérieur à 1500 m<sup>2</sup> soumis à la fois aux obligations d'ombrage de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme et aux obligations d'ombrages avec dispositifs EnR de l'article 40 de la loi APER, le porteur de projet doit être vigilant à l'articulation de ces deux obligations.

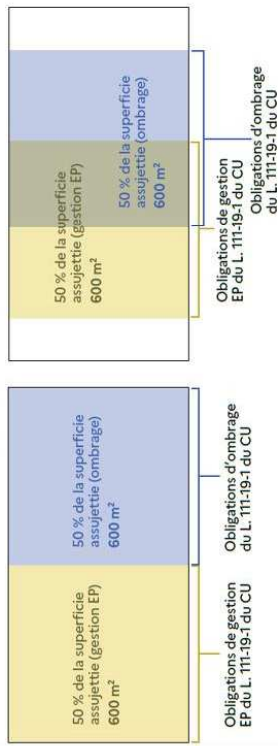
Le porteur de projet doit prévoir un dispositif d'ombrage conforme à l'obligation de l'article L.111-19-1 répondant également aux obligations de la loi APER. Cette articulation des obligations réglementaires doit être anticipée en amont du projet.

*Exemple : un porteur de projet qui souhaite réaliser un dispositif d'ombrage végétalisé sur 50% de la surface assujettie du parc de stationnement, dans le cadre des obligations de l'article L.111-19-1 du CU, doit s'assurer qu'il est en mesure de réaliser également, sur 50% du même parc de stationnement, des ombrières avec EnR.*

**Application des obligations de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme**

Les obligations de gestion des eaux pluviales et de dispositifs d'ombrage peuvent se superposer sur la même surface du parc de stationnement.

SUPERFICIE DU PARKING ASSUJETTIE AU AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-19-1 CU = 1200 M<sup>2</sup>

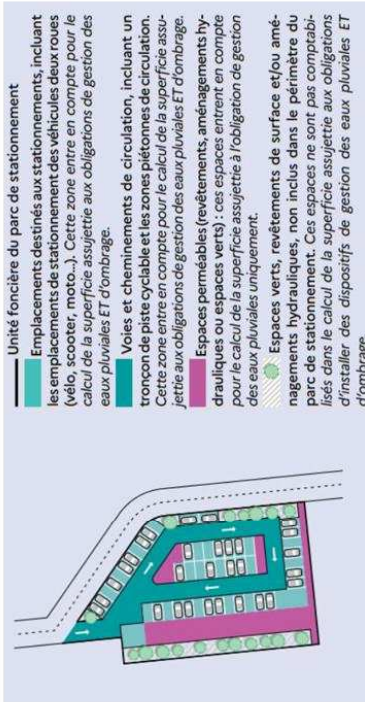


Issu du guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement

**Modes de calcul de la superficie des parcs de stationnement concernant les obligations de l'article L.111-19-1**

En fonction des obligations de dispositifs d'ombrage ou de gestion des eaux pluviales, la superficie du parc de stationnement est calculée différemment :

- Dans le cadre des dispositifs d'ombrage, est pris en compte : les emplacements destinés au stationnement des véhicules et vélos, les voies et cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès. Le tout, situé dans le périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc. Ne sont pas inclus les zones de stockage, espaces logistiques, de manutention, de chargement, de déchargement...
- Dans le cadre des obligations de gestion des eaux pluviales, sont pris en compte, en plus des surfaces mentionnées dans le cadre des dispositifs d'ombrage : les revêtements de surface, les aménagements hydrauliques ou les dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, inclus dans le périmètre et permettant de satisfaire l'obligation de gestion des eaux pluviales.



Issu du guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement

## **Exonérations possibles**

### Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L.171-4 :

- Pour des raisons de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation des dispositifs, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- Si les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

### Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L.111-19-1, en raison (décret du 19 décembre 2023) :

- De contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique ou l'inclinaison de celui-ci ;
- De l'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile, au sens de l'article L.112-1 du code de la sécurité intérieure ;
- De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec une telle installation.
- De coûts totaux hors taxes des travaux liés au respect de l'obligation qui compromettent la viabilité économique du propriétaire du parc de stationnement ou, lorsque ces coûts, parce qu'ils sont renchérissés par une contrainte technique, s'avèrent excessifs.
- (Uniquement concernant les dispositifs d'ombrages) qu'une telle installation est impossible en raison de contraintes techniques ou d'un ensoleillement insuffisant engendrant des coûts d'investissement portant atteinte de manière significative à la rentabilité de cette installation.

### Exonérations possibles concernant les obligations de la loi APER :

- Lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;
- Lorsque ces obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables ;
- Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ;
- Lorsque la suppression ou la transformation totale ou partielle prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme pour laquelle une première autorisation est déjà délivrée avant l'expiration des délais prévus ;
- Lorsque la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue et pour laquelle une autorisation d'urbanisme est délivrée avant l'expiration des délais prévus.

## Obligations réglementaires relatives aux toitures de bâtiments

Date de référence	A compter du 1er janvier 2024	A compter du 1er janvier 2026	A compter du 1er janvier 2027	A compter du 1er janvier 2028
<b>Bâtiments concernés</b>	Bâtiments mentionnés à l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation* et aux articles 41 et 43 de la loi APER** <i>Un bâtiment est soumis aux obligations si au moins la moitié de sa surface de plancher est affectée à un ou plusieurs des usages mentionnés aux articles cités précédemment, indépendamment de l'usage auquel est affectée sa toiture.</i>			
<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction d'un nouveau bâtiment</li> <li>• Rénovation lourde*** qui concerne une emprise au sol d'au moins 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Extension qui concerne une emprise au sol d'au moins 500 m<sup>2</sup></li> </ul>			Pas de conditions particulières, concerne l'ensemble des bâtiments
<b>Obligation réglementaire</b>	Intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation (décret du 19 décembre 2023 fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture)			
<b>Proportion de la toiture concernée</b>	30%	40%	50%	Sera défini par décret
<b>Article de référence</b>	Article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation			

\* Bâtiments ou partie de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôt, bureau, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs ouverts au public.

\*\* Bâtiments ou partie de bâtiment à usage administratif, hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires.

\*\*\* « Sont considérés comme des travaux de rénovation lourde, au sens du II de l'article L. 171-4, ceux qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structureaux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment. » (Art. R.171-33 du CCH)

### Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L.171-4 :

- Pour des raisons de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation des dispositifs, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- Si les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables

### Possibilité de report de l'obligation sur un parc de stationnement

Le porteur de projet peut reporter, partiellement ou totalement, ses obligations d'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture, sur des ombrières installées sur le parc de stationnement associé. Néanmoins, ce report n'est possible que si les obligations, qui peuvent s'appliquer au parc de stationnement (issues de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme), sont déjà satisfaites.



Les obligations mentionnées à l'article L.174-5 du CCH, qui s'applique à compter de 2028, ne permettent pas le report des obligations. Cette possibilité de report ne permet donc pas, à long terme, de répondre aux obligations du CCH car à partir de 2028, le bâtiment devra intégrer l'obligation d'intégration d'EnR sur sa toiture sans possibilité de report.

*Un guide, réalisé par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, est accessible pour compléter et illustrer ces différentes obligations relatives aux parcs de stationnement et aux toitures.*