

**DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR**

**COMMUNE DE**

# **SAINT -QUAY- PERROS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

<b>REGLEMENT</b>
------------------

<b>Révision du P.L.U. prescrite le :</b>	<b>12 avril 2001</b>
<b>Débat organisé au sein du Conseil Municipal le :</b>	<b>16 novembre 2001</b>
<b>P.L.U arrêté le :</b>	<b>20 mars 2009</b>
<b>P.L.U. approuvé le :</b>	<b>26 février 2010</b>
<b>P.L.U. modifié le :</b>	<b>12 juillet 2013</b>
<b>P.L.U. modifié le :</b>	<b>24 février 2016</b>
<b>P.L.U. modifié le :</b>	<b>28 Juin 2017</b>

## - SOMMAIRE -

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p 3
Article 2 : Portée du plan à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols .....	p 3
Article 3 : Division du territoire en zones .....	p 4
Article 4 : Adaptations mineures ...	p 5
Article 5 : Dispositions particulières	p 5
Article 6 : Rappel .....	p 5

### **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES ZONES U**

Chapitre 1 : Règles applicables à la zone UA .....	p 8
Chapitre 2 : Règles applicables à la zone UC .....	p 17
Chapitre 3 : Règles applicables à la zone US .....	p 27
Chapitre 4 : Règles applicables à la zone UY .....	p 32

### **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES AU**

Chapitre 1 : Règles applicables aux zones 2AU .....	p 40
Chapitre 2 : Règles applicables aux zones 1AU, 1AUc et 1AUe	p 46
Chapitre 3 : Règles applicables aux zones 1AUy .....	p 57

### **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES A .....** p 65

### **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N .....** p 74

### **TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU A CREER .....** p 82

### **TITRE VII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS .....** p 83

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

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte en eau et assainissement

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces libres et plantations

**- TITRE I -  
DISPOSITIONS GENERALES**

---

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion, s'il y a lieu, des parties de ce territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

---

**ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et aux articles R,111-3, R,111-5 à R,111-19 et R,111-28 à R,111-30 du Code de l'Urbanisme,
- 2) Conformément à l'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme le plan local d'urbanisme doit, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de mise en valeur de la mer du plan de déplacements urbains, du programme local de l'habitat et des dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code.

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

- 3) Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé prévalent sur celles du Plan Local D'Urbanisme pendant une durée de dix ans à compter de la date d'achèvement du lotissement, sauf stipulation différente notifiée dans un acte juridique.

Néanmoins, comme le stipule l'article **L 442-11**, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, « réalisé conformément au chapitre III du livre 1er du code de l'environnement - loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010» modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges « qu'il soit approuvé ou non - loi n° 2014-366 du 24 mars 2014», pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu « au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme - loi n° 2014-366 du 24 mars 2014».

- 4) S'appliquent en outre au présent règlement :

α) Les articles L.102-13 et L.153-11 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

β) Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique, qui s'applique sur l'ensemble du territoire, sont les suivantes :

- articles L 522-4, L 522-5, L 523-1, L 523-4, L 523-8,5 et R 523-1 à 523-14 du Code du Patrimoine,

- article R 111-4 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « 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 ».

- article L 122-1 du Code de l'Environnement.

- article 322-2 du code pénal qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».

- f) les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR » du 24

mars 2014, de la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, dite « LAAAF » du 13 octobre 2014.

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

- **Les périmètres spéciaux** : ces périmètres spéciaux mentionnés au Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 sont reportés en annexe au P.L.U.
- **Les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au P.L.U.
- **Les règlements de lotissements**, dans le délai légal de leur application.

---

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

↳ Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tirets et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

↳ Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tirets et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU :

- zone 1 AU immédiatement constructible,
- zone 2 AU nécessite une modification ou une révision du PLU pour être constructible.

↳ Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tirets et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

↳ Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tirets et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations annexées au P.L.U.
- **Les plantations à réaliser** concernent des espaces verts à planter, introduits afin de renforcer le maillage bocager ou pour offrir un espace de verdure à une zone. Elles sont représentées par un semis de cercles. Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les cheminements à préserver ou à créer** sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.
- **Les éléments paysagers à protéger en vertu** de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver sont des haies dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à une déclaration municipale préalable. Les éléments architecturaux remarquables font également l'objet d'un repérage par un losange cerclé et leur démolition est interdite.
- **Les sites archéologiques** inventoriés par la DRAC.
- **Les chemins de randonnée** inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

**Les zones humides** : l'inventaire des zones humides sur l'ensemble de la commune a été réalisé et

validé par délibération en date du 11 décembre 2013 ;

Le rapport ainsi que le document cartographique sont annexés au PLU en date du 11 décembre 2013

**Définition :**

**La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (article L 211-1 du code de l'environnement)** a apporté une définition des zones humides : "on entend par zones humides : les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Elle a pour objet l'institution d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, qui vise notamment la préservation des zones humides par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et l'instauration d'un régime général de police de l'eau. L'arrêté du 24 juin 2008 et la circulaire du 1er octobre 2009 sont venus compléter cette définition par des critères botaniques et pédologiques.

**Textes :**

**Décret d'application relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration n) 93-743 du 29 mars 1993 (art L 214-1 et 2 du Code de l'Environnement)** : pour toute personne physique ou morale, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblai de plus de 1 ha en zones humides ou marais est soumis à autorisation. Pour une surface comprise entre 0,1 ha et 1 ha les travaux sont soumis à déclaration.

Travaux de remblaiement et de drainage interdits en zone agricole sans notion de seuil (arrêté de juillet 2009 sur le 4ième programme d'actions Directive Nitrate).

---

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dispositions définies par le règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

---

**ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme). « Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

---

**ARTICLE 6 - RAPPELS**

---

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable.
2. Les constructions nouvelles, travaux, et changements de destination définies aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme, et les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 9.10.2009.
4. Les constructions d'intérêt architectural (repérées au plan par un losange cerclé) sont soumises au permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires,

sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable (articles R.421-14 et R 421-17 du Code de l'Urbanisme).

6. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

7. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

8. Le défrichage est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha. L'accord de la commune ne suffit pas.

9. Un droit de préemption urbain a été institué sur l'ensemble du territoire communal par décision du Conseil Municipal du 19 juin 1992 (article R.211-1 du Code de l'Urbanisme).

10. Une taxe d'aménagement a été instituée sur l'ensemble du territoire communal par décision du Conseil Municipal du 27 novembre 2014 (article L 331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Sont exonérés en totalité soit 100% de la surface, les abris de jardins soumis à déclaration préalable.

11. Le permis de démolir est applicable :

- dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme : éléments protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23, sites inscrits et sites classés (articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement), périmètre de protection des monuments historiques.

- pour tous travaux de démolition conformément à la délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2016.

## DEFINITIONS

**1. Annexes :** les annexes sont des constructions non destinées à l'habitation, détachées de l'habitation principale.

Il s'agit de constructions de faibles dimensions, complémentaire à l'habitation principale (abri de jardin, garage, carport, cellier, remise....).

**2- 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 surplomb inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle concerne les constructions de toute nature y compris les constructions annexes.

**- TITRE II -  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel du Bourg de Saint Quay-Perros. Dans ce secteur, les bâtiments sont édifiés le plus souvent à l'alignement des voies et places même si des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses coexistent et voisinent.

Les constructions et clôtures minérales voire mixtes (murets + grilles ou haies) assurent la prééminence du bâti sur la forme urbaine.

Cette zone UA est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (services publics, commerces, bureaux, activité et artisanat) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

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

---

**ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres traditionnels, et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
- Les bâtiments à usage industriel.
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les bâtiments annexes en l'absence d'un bâtiment principal existant.
- Le stationnement isolé des caravanes ou habitat léger de loisirs sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- L'ouverture de toute carrière.
- La démolition du patrimoine architectural (bâtiment ou ensemble de bâtiments) repéré par un losange cerclé.

---

**ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**I – RAPPELS :**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

**II - PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :**

- Les constructions à usage d'habitation
  - Les extensions des constructions principales et les extensions de types vérandas sous réserve d'une bonne intégration à la construction existante.

En dehors du projet de logement, il sera autorisé :

- pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup> une seule annexe (atelier, abri de jardin, remise, garage,...) détachée de l'habitation, à condition qu'elle soit d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> maximum, et qu'elle soit implantée à 20 m maximum de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
- Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1500 m<sup>2</sup> deux annexes, détachées de l'habitation, à condition qu'elle soient d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> maximum en surface cumulée, et qu'elle soient implantées chacune à 20 m maximum de l'habitation principale et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.

- La création d'espaces accolés à l'habitation tels que garage, carport, préau, abri de voiture, appentis constitutifs d'une emprise au sol ne devront pas dépasser 40 m<sup>2</sup> ou 40% de l'emprise du bâtiment principal.

- Les constructions à usage de commerces de proximité, bureaux et services non génératrices de nuisances pour le voisinage immédiat.

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

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou des installations classées existants dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc. ...), ainsi que celles indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime : phares, balises, ...) ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

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

---

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dans le cas où une deuxième habitation sur une même parcelle cadastrale serait édiflée, son accès devra répondre aux règles exigées en matière de défense contre l'incendie avec une largeur minimum de 3 m. Lors de la demande de permis de construire de cette seconde habitation son accès devra figurer au plan de masse.

---

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

---

**Lors de la dépose d'une autorisation de construction l'implantation de l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, EDF, téléphone) devra figurer au plan de masse.**

#### **1. EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

## **2. ASSAINISSEMENT :**

### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle est obligatoire, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées, si possible gravitairement, par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels doivent être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseaux, ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. (ex : puits perdu, puisard, citerne, etc...). Ceux ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Pour les constructions nouvelles, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont à installer pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...) suivant les préconisations de l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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

## **3. RESEAUX DIVERS :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ou de fluides divers, ainsi que les raccordements particuliers, doivent être réalisés en souterrain.

---

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie soit en retrait de cet alignement.

En cas de retrait, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Les annexes, quelles que soient leurs surfaces, seront implantées en fond de parcelle. Dans la mesure où ces constructions annexes sont visibles de la rue, elles devront impérativement se doter d'un dispositif garantissant son intégration paysagère : haie, écran végétal, talus... ou de tout autre dispositif de qualité.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

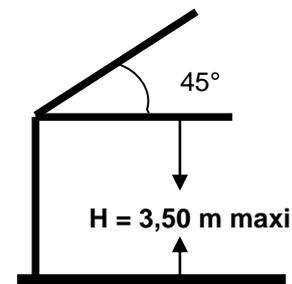
---

## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

La construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum située sur la limite séparative, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

---

## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Dans le cas où, sur une même parcelle, seraient édifiées deux habitations, celles-ci pourront être soit mitoyennes ou soit séparées par une distance au moins égale à 4 m minimum.

---

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur maximale des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres, correspondant à 2 étages droits et un comble.

En cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure à 10 m, existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U., la cote d'altitude des parties transformées, aménagées ou nouvelles, pourra atteindre celle des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

Les totems et autres installations isolées destinées à identifier un commerce ou une activité, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

Pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale pourra être dépassée.

---

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. REGLES GENERALES

#### **A - Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :**

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

#### **B - Il est possible d'implanter plusieurs constructions sur un terrain :**

- La construction principale : il peut s'agir soit du logement, soit du local d'activité.
- La construction annexe : elle peut venir compléter la construction principale. De taille plus modeste, elle est destinée à abriter des fonctions d'accompagnement du logement ou de l'activité : atelier, abri de jardin, remise, garage... Elle est détachée de la construction principale.

**C -** Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs doivent exclure les teintes criardes.
- La construction annexe telle que atelier, abri de jardin, remise, garage... est traitée avec le même soin que le bâtiment principal.
- Tout mouvement de terre qui tend à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) peuvent être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

**D -** De même, les constructions intègrent autant que possible la notion de construction bioclimatique notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : l'objectif est d'implanter et d'orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires. Une implantation de la construction en partie Nord des terrains est à privilégier afin d'optimiser les apports solaires passifs. De même, les percements au Nord sont limités.
- la gestion de l'eau,
- la gestion des déchets,
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

Des éléments de mise en œuvre sont évoqués dans le cahier de recommandations.

### **2. DEMANDES D'AUTORISATION, CONSTITUTION DES DOSSIERS**

Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de création, ou modification d'une clôture doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable.)

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des constructions ou modifications projetées.

En complément des paragraphes 1, 2, les règles suivantes s'appliquent :

### **3. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU EXTENSIONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE : C'EST-A-DIRE PRESENTANT UN VOLUME PRINCIPAL DE TOITURE A 2 PENTES, ET REALISE EN ARDOISE, TUILE OU AUTRE MATERIAU D'ASPECT SIMILAIRE.**

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle doivent respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

#### **Volumétrie :**

**A-** Les toitures sont réalisées en ardoise, tuile ou matériau d'aspect similaire sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Elles sont à deux pans symétriques avec une pente supérieure à 40°.

**B** - Les volumes secondaires et les extensions des constructions principales peuvent être traitées avec un autre type de toiture (ex : toit terrasse), sous réserve d'une composition harmonieuse et cohérente avec le bâtiment existant.

#### **Percements :**

**A** – Les lucarnes ou châssis de toit se composent par rapport aux percements des étages inférieurs. Les châssis sont posés encastrés dans la toiture.

#### **Matériaux :**

**A** – En architecture traditionnelle les matériaux de toit sont différents des matériaux des murs. Le bardage des constructions ou de leurs extensions sera autorisé si le projet s'intègre favorablement dans l'espace environnant, notamment par sa teinte.

La tôle et la plaque ondulée ne sont pas autorisées.

#### **Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au plan de la toiture. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée. Une implantation en pignon est interdite.

#### **4. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU EXTENSIONS D'EXPRESSION**

**MODERNE :** C'EST-A-DIRE PRESENTANT UN TRAITEMENT DE TOITURE PARTICULIER (TOITURE MONO-PENTE OU DE TRES FAIBLE PENTE, TOITURE CINTREE, TOITURE-TERRASSE...).

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages.

Ces constructions doivent respecter les règles générales édictées au présent article.

#### **Volumétrie :**

**A-** Les toitures réalisées avec d'autres matériaux que l'ardoise (ex : cuivre, zinc...) peuvent être autorisées avec une volumétrie adaptée, dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

#### **Percements :**

**A** – Les lucarnes ou châssis de toit se composent par rapport aux percements des étages inférieurs. Les châssis sont posés encastrés dans la toiture.

#### **Matériaux :**

**A** - Le bardage des constructions ou de leurs extensions sera autorisé si le projet s'intègre favorablement dans l'espace environnant, notamment par sa teinte.

La tôle et la plaque ondulée ne sont pas autorisées.

#### **Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au projet d'ensemble. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée.

#### **5. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :**

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels en pierre dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation sont réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter au minimum les prescriptions suivantes :

- S'agissant du bâti de pierre, la maçonnerie doit rester apparente. Les joints sont pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie pierre.
- Dans le cas de réfection d'enduits, ceux-ci présentent une surface lisse.

- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes sont maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, doit respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), sont admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils sont positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée.

#### **6. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION D'ANNEXES :**

Les constructions annexes (atelier, abri de jardin, remise) ainsi que la création des espaces constitutifs d'emprises au sol tels que garage, carport, préau, abri de voiture, appentis sont réalisées avec autant de soin que les constructions principales et respecter les prescriptions suivantes :

- a) utilisation de matériaux de qualité : mur en pierre, maçonnerie enduite ou bardage bois.
- b) l'utilisation de matériaux de récupération est interdite.
- c) couleurs : en harmonie avec la construction principale.
- d) l'annexe détachée d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> doit présenter soit une toiture à deux pentes symétriques soit une toiture terrasse. La couverture sera en harmonie avec le bâtiment principal. Il sera toléré pour les espaces constitutifs d'une emprise au sol une toiture terrasse.
- e) l'annexe détachée d'une surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peut présenter une toiture à deux pentes, mono pente ou une toiture terrasse. La couverture sera en harmonie avec le bâtiment principal.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

#### **7. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION DE COMMERCES OU ACTIVITES :**

Les règles générales et particulières des paragraphes 1, 2, 3 et 4 s'appliquent pour les constructions à usage d'activités (commerces, bureaux, activité et artisanat) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Elles se complètent des prescriptions suivantes concernant :

##### **Enseignes :**

En ce qui concerne les enseignes, celles-ci ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 0,80 m. Elles sont positionnées sur la façade, entre le rez-de-chaussée et le premier étage de la construction. En aucun cas, elles ne peuvent dépasser de la façade. Leur nombre est limité à une enseigne par façade sur voie publique. Les enseignes sont réalisées en lettres découpées et de couleur en harmonie avec le bâtiment.

La pose de dispositifs d'enseignes, pré-enseignes ou de publicités doit être conforme à la réglementation nationale.

#### **8 - CLOTURES :**

**Rappel :** La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 09.10.2009.

La modification et l'édification des clôtures sont soumises à déclaration préalable (art. R 421.12 du Code de l'Urbanisme).

Les clôtures assurent la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles sont traitées en harmonie avec les clôtures voisines, dans un souci de simplicité et de préservation des espaces domestiques. En secteur à dominante bâtie, les matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec ceux des façades.

### **Clôtures sur voie :**

Cette hauteur est limitée en fonction de la hauteur des clôtures voisines. La hauteur maximale des nouvelles clôtures non végétale est fixée à 1,50 m, y compris pour les portails et portillons, mesurée à partir du sol naturel.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur en moellons apparents ou un mur enduit sur les 2 faces, de 0,80 m de hauteur, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive convenablement entretenue et ne dépassant pas 1,80 m.

Sont intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, etc...

Dans le cas d'implantation de la construction en limite d'emprise publique, le muret de clôture est construit ou reconstruit dans le prolongement de la construction et traité de la même façon que le bâti principal.

### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,80 m, et 2 m pour les haies.

Elles sont constituées soit par :

**A** - une haie vive, convenablement entretenue, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert, avec possibilité d'un soubassement constitué d'une seule rangée de plaque de béton préfabriqué ou 2 rangs de parpaings enduits.

**B** - un mur en moellons apparents ou un mur de parpaing enduit sur les 2 faces.

**C** - des clôtures à lames ajourées ou grillagées de bonne tenue.

### **Sont interdits :**

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).
- Les panneaux préfabriqués de type béton ou matériaux d'aspect similaire.

---

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- ↳ pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.
- ↳ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements collectifs, une place de parking par logement.
- ↳ pour les bureaux, services, établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol affectée à ces usages.
- ↳ pour les commerces, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- ↳ pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- ↳ pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature, une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol affectée à ces usages.
- ↳ pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

### **Art.L 151-33 al.2 du Code de l'Urbanisme :**

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc

public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

---

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**A** - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement.

**B** - Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Pour le choix des essences, on se référera à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**C** - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement mono-espèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

**D** - Les espaces de circulation et de stationnement privilégient les sols perméables : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc...

Sauf impératifs techniques (présence de réseaux souterrains), les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 places de stationnement.

**Le coefficient d'imperméabilisation de 50% maximum, défini dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au dossier PLU, sera impérativement respecté.**

**E** - Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha.

**- TITRE II -  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé ; les constructions y sont en grande partie implantées de manière variée (alignement, recul très limité ou plus important) par rapport aux voies, places, espaces publics ou limites séparatives. Le bâti et les alignements de clôtures déterminent le paysage urbain des rues et affirment une composition urbaine libre.

Elle comprend un secteur UCh soumis aux mêmes règles que l'ensemble de la zone à l'exception des règles relatives à la hauteur maximale des constructions.

Elle comprend un secteur UCp, autour du manoir de Keringant, sur lequel s'appliquent des règles d'architecture plus strictes.

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

---

**ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature situées à moins de 10 mètres minimum d'une zone humide inventoriée.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, au fonctionnement, et à la vie sociale et culturelle des quartiers, notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
- Les bâtiments à usage industriel.
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les bâtiments annexes en l'absence d'un bâtiment principal existant.
- Le stationnement isolé des caravanes ou habitat léger de loisirs sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- L'ouverture de toute carrière.
- La démolition du patrimoine architectural (bâtiment ou ensemble de bâtiments) repéré par un losange cerclé.

---

**ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**I – RAPPELS :**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

**II - PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :**

- Les constructions à usage d'habitation

- Les extensions des constructions principales et les extensions de types vérandas sous réserve d'une bonne intégration à la construction existante

En dehors du projet de logement, il sera autorisé :

- pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup> une seule annexe (atelier, abri de jardin, remise, garage,...) détachée de l'habitation, à condition qu'elle soit d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> maximum, et qu'elle soit implantée à 20 m maximum de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
- Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1500 m<sup>2</sup> deux annexes, détachées de l'habitation, à condition qu'elle soient d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> maximum en surface cumulée, et qu'elle soient implantées chacune à 20 m maximum de l'habitation principale et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.

- La création d'espaces accolés à l'habitation tels que garage, carport, préau, abri de voiture, appentis constitutifs d'une emprise au sol ne devront pas dépasser 40 m<sup>2</sup> ou 40% de l'emprise du bâtiment principal.

- Les constructions à usage de commerces de proximité, bureaux et services, non génératrices de nuisances pour le voisinage immédiat.

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

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou des installations classées existants dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc ...), ainsi que celles indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime : phares, balises, ...) ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

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

---

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dans le cas où une deuxième habitation sur une même parcelle cadastrale serait édiflée, son accès devra répondre aux règles exigées en matière de défense contre l'incendie avec une largeur minimum de 3 m. Lors de la demande de permis de construire de cette seconde habitation son accès devra figurer au plan de masse.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimension suffisante permettant les manœuvres des véhicules de secours.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès directs sur la RD 788 est interdite. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la

sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. De même, dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie départementale peut être limité. Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.

---

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

---

**Lors de la dépose d'une autorisation de construction l'implantation de l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, EDF, téléphone) devra figurer au plan de masse.**

### **1. EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

### **2. ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle est obligatoire, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées, si possible gravitairement, par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels doivent être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

#### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseaux, ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. (ex : puits perdu, puisard, citerne, etc...). Ceux ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Pour les constructions nouvelles, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont à installer pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...) suivant les préconisations de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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

### **3. RESEAUX DIVERS :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ou de fluides divers, ainsi que les raccordements particuliers, doivent être réalisés en souterrain.

---

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Le long des voies existantes ou futures :**

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie soit en retrait de cet

alignement.

En cas de retrait, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Les abris de jardin ainsi que les serres, quelles que soient leurs surfaces, seront implantées en fond de parcelle. Dans la mesure où ces constructions annexes seraient visibles de la rue, elles devront impérativement se doter d'un dispositif garantissant leurs intégrations paysagères : haie, écran végétal, talus... ou de tout autre dispositif de qualité.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

### **Le long de la RD 788 :**

En bordure de la RD 788, les constructions nouvelles doivent être implantées à 35 m au moins de l'axe de cette RD.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :

- compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinantes et sous réserve que les travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales ;
- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul ;

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Les installations liées aux constructions (parkings, réserves incendies, etc.) sont interdites dans la marge de recul des 35 m par rapport à l'axe de la RD 788.

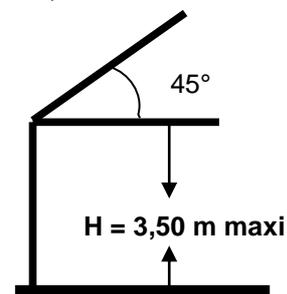
---

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

La construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum située sur la limite séparative, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

---

## **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Dans le cas où, sur une même parcelle, sont édifiées deux habitations, celles-ci pourront être soit mitoyennes ou soient séparées par une distance au moins égale à 4 m minimum.

---

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur maximale des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 8 mètres dans la zone UC,
- 13 mètres dans le secteur UCh.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

Les totems et autres installations isolées destinées à identifier un commerce ou une activité, ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

Pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale pourra être dépassée.

---

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. REGLES GENERALES**

#### **A - Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :**

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

#### **B - Il est possible d'implanter plusieurs constructions sur un terrain :**

- La construction principale : il peut s'agir soit du logement, soit du local d'activité.
- La construction annexe : elle peut venir compléter la construction principale. De taille plus modeste, elle est destinée à abriter des fonctions d'accompagnement du logement ou de l'activité : atelier, abri de jardin, remise, garage... Elle est détachée de la construction principale.

**C -** Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs doivent exclure les teintes criardes.
- La construction annexe telle qu'atelier, abri de jardin, remise, garage... est traitée avec le même soin que le bâtiment principal.
- Tout mouvement de terre qui tend à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) peuvent être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

**D** - De même, les constructions intègrent autant que possible la notion de construction bioclimatique notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : l'objectif est d'implanter et d'orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires. Une implantation de la construction en partie Nord des terrains est à privilégier afin d'optimiser les apports solaires passifs. De même, les percements au Nord sont limités.
- la gestion de l'eau,
- la gestion des déchets,
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

Des éléments de mise en œuvre sont évoqués dans le cahier de recommandations.

## **2. DEMANDES D'AUTORISATION, CONSTITUTION DES DOSSIERS**

Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de création, ou modification d'une clôture doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable.)

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des constructions ou modifications projetées.

En complément des paragraphes 1, 2, les règles suivantes s'appliquent :

## **3. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU EXTENSIONS D'EXPRESSION**

**TRADITIONNELLE** : C'EST-A-DIRE PRESENTANT UN VOLUME PRINCIPAL DE TOITURE A 2 PENTES, ET REALISE EN ARDOISE, TUILE OU AUTRE MATERIAU D'ASPECT SIMILAIRE.

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle doivent respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

### **Volumétrie :**

**A** - Les toitures sont réalisées en ardoise naturelle, tuile ou matériau d'aspect similaire sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Elles sont à deux pans symétriques avec une pente supérieure à 40°.

**B** - Les volumes secondaires et les extensions des constructions principales peuvent être traitées avec un autre type de toiture (ex : toit terrasse), sous réserve d'une composition harmonieuse et cohérente avec le bâtiment existant.

### **Percements :**

**A** – Les lucarnes ou châssis de toit se composent par rapport aux percements des étages inférieurs. Les châssis sont posés encastrés dans la toiture.

### **Matériaux :**

**A** - En architecture traditionnelle les matériaux de toit sont différents des matériaux des murs. Le bardage des constructions ou de leurs extensions sera autorisé si le projet s'intègre favorablement dans l'espace environnant, notamment par sa teinte.

La tôle et la plaque ondulée ne sont pas autorisées.

### **Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au plan de la toiture. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée. Une implantation en pignon est interdite.

## **4. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU EXTENSIONS D'EXPRESSION**

**MODERNE** : C'EST-A-DIRE PRESENTANT UN TRAITEMENT DE TOITURE PARTICULIER (TOITURE MONO-PENTE OU DE TRES FAIBLE PENTE, TOITURE CINTREE, TOITURE-TERRASSE...).

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages.

Ces constructions doivent respecter les règles générales édictées au présent article.

### **Volumétrie :**

**A** - Les toitures réalisées avec d'autres matériaux que l'ardoise (ex : cuivre, zinc...) peuvent être

autorisées avec une volumétrie adaptée, dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

#### **Percements :**

**A** – Les lucarnes ou châssis de toit se composent par rapport aux percements des étages inférieurs. Les châssis sont posés encastrés dans la toiture.

#### **Matériaux :**

**A** - Le bardage des constructions ou de leurs extensions sera autorisé si le projet s'intègre favorablement dans l'espace environnant, notamment par sa teinte. La tôle et la plaque ondulée ne sont pas autorisées.

#### **Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au projet d'ensemble. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée.

### **5. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :**

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

- S'agissant du bâti de pierre, la maçonnerie doit rester apparente. Les joints sont pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie pierre.
- Dans le cas de réfection d'enduits, ceux-ci présentent une surface lisse.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes sont maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, doit respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), peuvent être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils sont positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée.

### **6. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS OU EXTENSIONS EN SECTEUR UCP :**

#### **Volumétrie :**

**A** - La conception du projet doit rendre lisible le volume principal et les volumes secondaires en évitant les trop nombreux décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions.

**B** – Vu la proximité du manoir de Keringant, les toitures sont réalisées en ardoise naturelle, ou matériau d'aspect similaire sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Elles sont à deux pans symétriques, avec une pente comprise entre 40° et 50°, et présentent au minimum une souche de cheminée dans l'axe du faîtage.

**C** - La largeur des pignons est limitée à une dimension maximale de 8 m.

**D** – D'autres traitements de toiture, ainsi que les toitures présentant des croupes, sont interdits.

#### **Percements :**

**A** – Les murs pignons et les façades Nord sont peu percées (protection, typologie).

**B** - Le traitement des percements est simple et de proportion verticale (plus haut que large), sauf pour la porte du garage.

**C** - Les lucarnes et châssis de toit doivent être de proportions verticales. Les châssis de toit sont posés encastrés dans la toiture.

#### **Matériaux :**

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

**B** - En architecture traditionnelle les matériaux de toit doivent être différents des matériaux des murs. Un bardage bois ou éventuellement en matériau synthétique d'aspect mat est accepté s'il reprend la couleur de la façade.

**C** - La teinte des enduits ou des joints doit se conformer aux teintes de la maçonnerie traditionnelle environnante.

**D** - Les menuiseries (fenêtres, portes d'entrée, portails, portillons, volets...) sont réalisées en bois ou en aluminium laqué.

#### **Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au plan de la toiture. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée. L'implantation en pignon est interdite

#### **7. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION D'ANNEXES :**

Les constructions annexes (atelier, abri de jardin, remise) ainsi que la création des espaces constitutifs d'une emprise au sol tels que garage, carport, préau, abri de voiture, appentis sont réalisées avec autant de soin que les constructions principales et respectent les prescriptions suivantes :

Utilisation de matériaux de qualité : mur en pierre, maçonnerie enduite ou bardage bois.

**a)** l'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

**b)** couleurs : en harmonie avec la construction principale.

**c)** l'annexe détachée d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieur ou égale à 20 m<sup>2</sup> doit présenter une toiture à deux pentes symétriques. La couverture sera en harmonie avec le bâtiment principal. Il sera toléré pour les espaces constitutifs d'une emprise au sol une toiture terrasse.

**d)** l'annexe détachée d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peut présenter une toiture à deux pentes, mono pente ou une toiture terrasse. La couverture sera en harmonie avec le bâtiment principal.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

#### **8. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION DE COMMERCES OU ACTIVITES :**

Les règles générales et particulières des paragraphes 1, 2, 3 et 4 s'appliquent pour les constructions à usage d'activités (commerces, bureaux, activité et artisanat) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Elles se complètent des prescriptions suivantes concernant :

#### **Enseignes :**

En ce qui concerne les enseignes, celles-ci ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 0,80 m.

Elles sont positionnées sur la façade, entre le rez-de-chaussée et le premier étage. En aucun cas, elles ne peuvent dépasser de la façade.

Leur nombre est limité à une enseigne par façade sur voie publique.

Les enseignes sont réalisées en lettres découpées et de couleur en harmonie avec le bâtiment.

La pose de dispositifs d'enseignes, pré-enseignes ou de publicités doit être conforme à la réglementation nationale.

#### **9 - CLOTURES :**

**Rappel :** La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 9 octobre 2009.

Les clôtures assurent la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles sont traitées en harmonie avec les clôtures voisines, dans un souci de simplicité et de préservation des espaces domestiques. En secteur à dominante bâtie, les matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec ceux des façades.

#### **Clôtures sur voie :**

Cette hauteur est limitée en fonction de la hauteur des clôtures voisines. La hauteur maximale des nouvelles clôtures non végétale est fixée à 1,50 m, y compris pour les portails et portillons, mesurée à partir du sol naturel.

Les clôtures sur voie sont constituées soit par :

**A** - un mur en moellons apparents ou un mur enduit sur les 2 faces, de 0,80 m de hauteur, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive convenablement entretenue.

**B** - une haie vive, convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage plastifié vert.

Sont intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, etc...

Dans le cas d'implantation de la construction en limite d'emprise publique, le muret de clôture est construit ou reconstruit dans le prolongement de la construction et traité de la même façon que le bâti principal.

### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,80 m et 2 m pour les haies.

Elles sont constituées soit par :

**A** - une haie vive, convenablement entretenue, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert, avec possibilité d'un soubassement constitué d'une seule rangée de plaque de béton préfabriqué ou 2 rangs de parpaings enduits.

**B** - un mur en moellons apparents ou un mur de parpaing enduit sur les 2 faces.

**C** - des clôtures à lames ajourées ou grillagées de bonne tenue.

### **Sont interdits :**

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).
- Les panneaux préfabriqués de type béton ou matériaux d'aspect similaire.

---

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

↳ pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

↳ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements collectifs, une place de parking par logement.

↳ pour les bureaux, services, établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol affectée à ces usages.

↳ pour les commerces, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

↳ pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

↳ pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature, une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol affectée à ces usages.

↳ pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

### **Art. L 151- 33 al.2 du Code de l'Urbanisme :**

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

---

## ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**A** - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement.

**Le coefficient d'imperméabilisation de 50% maximum, défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier PLU, sera impérativement respecté.**

**B** - Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Pour le choix des essences, on se référera à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**C** - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement mono espèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

**D** - Les espaces de circulation et de stationnement privilégient les sols perméables : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc...

Sauf impératifs techniques (présence de réseaux souterrains), les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 places de stationnement.

**E** - Haies et talus plantés repérés :

Les haies ou talus plantés, repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications peuvent leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Peuvent être autorisés des abattages en vue d'une replantation en retrait ou à proximité immédiate, ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'ont pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés on se référera au « plan de repérage des talus, talus plantés et haies bocagères », joint au dossier de P.L.U.

**F** - Boisements repérés : Les boisements sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichage doit faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

**G** - Le défrichage est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha.

**H** – En façade sur la RD 788 :

Pour tout projet situé en façade sur la RD 788, il est exigé la création d'un aménagement paysager d'une largeur minimale de 10 m. Cet aménagement paysager peut être constitué soit :

- d'un talus planté d'arbustes en mélange, et d'arbres tige implantés au minimum tous les 20 m,
- d'une haie vive d'essences locales, ponctuée d'arbres tige implantés au minimum tous les 20 m
- d'un alignement d'arbres tige, implantés au minimum tous les 10 m,
- d'une surface engazonnée ponctuée de bosquets comprenant des arbres tige (au moins 1 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair : 3, 5, 7). Ces ensembles sont implantés à une distance maximale de 20 m les uns des autres, soit régulièrement, soit de façon plus aléatoire.

Pour le choix des essences, on se référera à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

---

## ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Sans objet

**- TITRE II -  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US**

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir les équipements collectifs à usage sportifs, culturels ou de loisirs.

Elle comprend un secteur USx correspondant aux couloirs de passage de lignes électriques.

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

---

**ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles liées aux activités sportives, culturelles et de loisirs du secteur considéré et notamment :

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

---

**ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**I – RAPPELS :**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

**II - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES DANS LE RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES ET SOUS RESERVE D'UNE BONNE INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT :**

- Les équipements à usage sportif, culturel ou de loisirs.
- Les aires de jeux, de sports.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés (stationnement, locaux techniques, etc...).
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc ...), ainsi que celles indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime : phares, balises, ...) ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

---

**ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité

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

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimension suffisante permettant les manœuvres des véhicules de secours.

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès directs sur la RD 788 est interdite. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. De même, dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voies départementales peut être limité.

Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.

---

## **ARTICLE US 4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

---

### **1. EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

### **2. ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées, si possible gravitairement, par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels doivent être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

#### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseaux, ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. (ex : puits perdu, puisard, citerne, etc...). Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (ex : puits perdu, puisard, citerne, etc...).

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont à recommander pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...) suivant les préconisations de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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

### **3. RESEAUX DIVERS :**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

---

### **ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- à 35 m au moins de l'axe de la RD 788.
- à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :

- compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinantes et sous réserve que les travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales ;
- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul ;
- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Les installations liées aux constructions (parkings, réserves incendies, etc.) sont interdites dans la marge de recul des 35 m par rapport à l'axe de la RD 788.

---

### **ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.**

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- s'il y a lieu de conserver un talus ou une haie existante.
- pour des extensions de bâtiments existants non implantés à 5 m des limites séparatives, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- pour des ouvrages techniques d'utilité publique.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

---

### **ARTICLE US 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres en secteur USx. Les projets de constructions, surélévation, modification de toute nature à l'intérieur des secteurs USx devront être soumis à l'avis des services de l'E.D.F. pour vérifier s'ils sont conformes aux dispositions de sécurité.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes, candélabres...) et les bâtiments à usage public ou d'intérêt général.

---

### **ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **1. REGLES GENERALES**

**A - Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :**

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

**B** - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Tout mouvement de terre qui tend à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) peuvent être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

## **2. DEMANDES D'AUTORISATION, CONSTITUTION DES DOSSIERS**

Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de création, ou modification d'une clôture doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable.)

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des constructions ou modifications projetées.

Rappel : La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 9.10.2009.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie bocagère, convenablement entretenue.
- d'une haie bocagère seule, convenablement entretenue.
- de talus bocagers d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m.

Les haies en limite du domaine public sont obligatoirement constituées de végétaux variés et diversifiés dans leurs formes et dans leurs essences.

Les portails ou portillons ont une hauteur maximale de 1,80 m.

### **Sont interdits :**

- ↳ Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- ↳ Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- ↳ Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- ↳ La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).
- ↳ Les panneaux préfabriqués de type béton ou matériaux d'aspect similaire.

---

## **ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

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

---

## **ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**A** - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité

associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement.

**B** - Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Pour le choix des essences, on se référera à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**C** - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement monospèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

**D** - Les espaces de circulation et de stationnement privilégient les sols perméables : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc... Sauf impératifs techniques (présence de réseaux souterrains), les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 places de stationnement.

**E** – La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales peut être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur, en particulier en façade sur la RD 788.

**F** - Haies et talus plantés repérés :

Les haies ou talus plantés, repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications peuvent leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Peuvent être autorisés des abattages en vue d'une replantation en retrait ou à proximité immédiate, ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'ont pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés on se référera au « plan de repérage des talus, talus plantés et haies bocagères », joint au dossier de P.L.U.

**G** - Boisements repérés : Les boisements, sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

**H** - Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha.

**- TITRE II -  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY**

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Elle comprend un secteur UYx correspondant aux couloirs de passage de lignes électriques.

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

---

**ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Sont interdites, les occupations et imperméabilisations du sol situées dans une bande de 10 mètres minimum autour d'une zone humide inventoriée.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales du secteur considéré et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.
- La création et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes ou habitat léger de loisirs sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée.
- Les affouillement ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- L'ouverture de toute carrière.

---

**ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**I – RAPPELS :**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

**II - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES DANS LE RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES ET SOUS RESERVE D'UNE BONNE INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT :**

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels, artisanaux ou commerciaux existants.
- Les bâtiments de restauration, les parcs de stationnement, les aires de jeux, et les installations d'intérêt général, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les logements nécessaires au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers,

traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc ..., ainsi que celles indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime : phares, balises, ...) ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

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

---

### **ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimension suffisante permettant les manœuvres des véhicules de secours.

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès directs sur la RD 788 est interdite. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. De même, dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie départementale peut être limité.

Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.

Par ailleurs, pour le secteur UY de Kéringant, l'aménagement doit être conçu de telle manière que les voies pénétrantes permettent un débouché ultérieur vers les espaces situés à l'Ouest (2AUy2).

Les surfaces de revêtement de sol imperméables ne sont autorisées que dans la limite où elles sont indispensables à la desserte motorisée des constructions.

---

### **ARTICLE UY 4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

---

#### **1. EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

#### **2. ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle est obligatoire, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées, si possible gravitairement, par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels doivent être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

##### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseaux, ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. (ex : puits perdu, puisard, citerne, etc...). Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Pour les constructions nouvelles, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont à installer pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...) suivant les préconisations de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les revêtements de sol doivent permettre l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes :

- Pour une surface inaccessible aux véhicules : une simple infiltration suffit
- Pour des aires de stationnement de plus de 10 véhicules et/ou des aires de stockage ou de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> : les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur,...).

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

### **3. RESEAUX DIVERS :**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

---

## **ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions et installations doivent être implantées au moins à :

Les constructions doivent être implantées :

- à 35 m au moins de l'axe de la RD 788.
- à 35 m au moins de l'axe du futur contournement Nord de Lannion, repéré au plan par l'emplacement réservé n°1.
- à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :

- compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinantes et sous réserve que les travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales ;
- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul ;

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Les installations liées aux constructions (parkings, réserves incendies, etc.) sont interdites dans la marge de recul des 35 m par rapport à l'axe de la RD 788.

---

## **ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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

1°) la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Pour les constructions à usage de bureaux, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à la sablière avec un minimum de 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3$  m.).

2°) la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que des mesures suffisantes soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) :

- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume
- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté en limite séparative sous réserve qu'il n'apporte aucune gêne pour le propriétaire voisin.

Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

---

## ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres.

Pour les constructions situées dans les secteurs UY de Keringant, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'en tout point de l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 8,50 mètres.

Les totems et autres installations isolées destinées à identifier un commerce ou une activité, ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, etc ...

Pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale peut être dépassée.

Les projets de constructions, surélévation, modification de toute nature à l'intérieur des secteurs UYx doivent être soumis à l'avis des services de l'E.D.F. pour vérifier s'ils sont conformes aux dispositions de sécurité.

---

## ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. REGLES GENERALES

#### **A - Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :**

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

**B** - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles doivent présenter une face (façade ou pignon) majoritairement

(c'est à dire au minimum plus de la moitié du linéaire de façade) parallèle à la limite sur voie publique ou privée.

- Tout mouvement de terre qui tend à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) peuvent être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

**C** - De même, les constructions intègrent autant que possible la notion de construction bioclimatique notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : l'objectif est d'implanter et d'orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires. Une implantation de la construction en partie Nord des terrains est à privilégier afin d'optimiser les apports solaires passifs. De même, les percements au Nord seront limités.
- la gestion de l'eau,
- la gestion des déchets,
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

Des éléments de mise en œuvre sont évoqués dans le cahier de recommandations.

## **2. DEMANDES D'AUTORISATION, CONSTITUTION DES DOSSIERS**

Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de création, ou modification d'une clôture doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable.)

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des constructions ou modifications projetées.

En complément des paragraphes 1, 2, les règles suivantes s'appliquent :

## **3. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES :**

Compte tenu du caractère des zones UY et des objectifs d'aménagement de la commune, les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier doivent se conformer aux prescriptions particulières ci-dessous :

### **Volumes :**

Les volumes sont simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux, et exprime clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

### **Toiture :**

Les toitures sont réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente dissimulée par l'acrotère (pente de 20% maximum). Les dispositions de ce paragraphe ne sont pas applicables en cas de réalisation de capteurs solaires ou photovoltaïques.

Les toitures sont traitées dans des coloris sombres et en rapport avec le bâti existant.

La création de puits de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments est demandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

### **Façades et matériaux :**

La façade principale doit mettre en valeur le bâtiment par une recherche de matériaux et/ou de couleur. Le nombre de couleurs (d'intensité mesurée) est limité afin d'éviter des effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère. Les teintes criardes sont à exclure.

Les façades sur la RD 788 seront suffisamment percées afin d'éviter l'effet de paroi opaque.

Les constructions projetées utilisent des matériaux choisis dans la liste ci-dessous :

- bardages métalliques (tôle laquée, zinc...) posés de préférence horizontalement,
- bétons lasurés ou peints,
- bardages bois,
- menuiseries de préférence en aluminium et de teinte identique au bâtiment.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit, ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints.

### **Enseignes :**

Les enseignes doivent être positionnées sur la façade, sans dépasser de l'acrotère. Leur nombre est

limité à une enseigne par façade sur voie publique.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

**Les enseignes sont localisées dans la partie haute de la façade, sans la dépasser, et respectent les points suivants :**

- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 m,
- hauteur maximale de l'enseigne : 1/4 de la hauteur totale du bâtiment,
- enseigne réalisée en lettres découpées et couleur en harmonie avec le bâtiment.

La pose de dispositifs d'enseignes, pré-enseignes ou de publicités doit être conforme au règlement local de publicité et à la réglementation nationale. En tout état de cause, un seul de ces dispositifs est autorisé dans la marge de recul sur RD.

#### **Aires de stockage :**

Les aires de stockage ne peuvent se situer en façade des bâtiments et doivent demeurer invisibles depuis la RD 788. Elles sont implantées obligatoirement sur la façade arrière des constructions et sont masquées par des plantations sous forme de haies, de bosquets ou par un merlon planté, masquant la vue depuis la RD 788.

Le stockage des déchets sur les parcelles est interdit.

#### **CLOTURES :**

Rappel : La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 9.10.2009.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie bocagère, convenablement entretenue.
- d'une haie bocagère seule, convenablement entretenue.
- de talus bocagers d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m.
- d'un mur enduit sur les deux faces de 0,80 m de hauteur et surmonté d'un grillage. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m.

Les haies en limite du domaine public sont obligatoirement constituées de végétaux variés et diversifiés dans leurs formes et dans leurs essences.

Pour le traitement des clôtures en façade sur la RD 788, on se réfère à l'article UY13 ci-après.

Les portails ou portillons ont une hauteur maximale de 1,80 m.

#### **Sont interdits :**

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).
- Les panneaux préfabriqués de tous types (bétons, plastiques, bois, etc...).

---

#### **ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier, avec au moins :

- pour les bureaux, services, établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol affectée à ces usages.
- pour les commerces, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

---

## **ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**A** - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement à concurrence de 20% minimum de la surface parcellaire.

**B** – Dans la marge de recul de 35 m définie par rapport à l'axe de la RD 788, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, de véhicules et de marchandises diverses n'est autorisé.

**C** - Le nombre minimum d'arbres plantés est d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée. La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire dans les marges de recul sur voie.

**D** - Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences est conforme à la végétation locale. Pour le choix des essences, on se réfère à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**E** - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement monospèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

**F** - Les espaces de circulation et de stationnement privilégient les sols perméables : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc... Sauf impératifs techniques (présence de réseaux souterrains), les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 places de stationnement.

**G** - Haies et talus plantés repérés :

Les haies ou talus plantés, repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications peuvent leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Peuvent être autorisés des abattages en vue d'une replantation en retrait ou à proximité immédiate, ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'ont pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés on se réfère au « plan de repérage des talus, talus plantés et haies bocagères », joint au dossier de P.L.U.

**H** - Boisements repérés : Les boisements sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

**I** - Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha.

**J** – En façade sur la RD 788 :

Pour tout projet situé en façade sur la RD 788, il sera exigé la création d'un aménagement paysager d'une largeur minimale de 10 m, notamment afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur. Cet aménagement paysager pourra être constitué soit :

- d'un talus planté d'arbustes en mélange, et d'arbres tige implantés au minimum tous les 20 m,
- d'une haie vive d'essences locales, ponctuée d'arbres tige implantés au minimum tous les 20 m,

- d'un alignement d'arbres tige, implantés au minimum tous les 10 m,
- d'une surface engazonnée ponctuée de bosquets comprenant des arbres tige (au moins 1 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair : 3, 5, 7). Ces ensembles sont implantés à une distance maximale de 20 m les uns des autres, soit régulièrement, soit de façon plus aléatoire.

Pour le choix des essences, on se réfère à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

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

---

#### **ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Sans objet

**- TITRE III -  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 2AU est destinée à assurer, à moyen ou long terme, le développement de la commune sous forme de quartiers équipés et aménagés en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation devra faire l'objet d'un **projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone qui sera approuvé par le Conseil Municipal.**

Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification, une révision simplifiée, une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) et doit respecter les prescriptions édictées dans le chapitre 1.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement doit prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

La zone 2AU comprend des secteurs à vocations différentes :

- des secteurs 2AU à vocation principale d'habitat et de services.
- des secteurs 2AUy à vocation artisanale et commerciale.

La zone 1AU est destinée à assurer à court terme le développement de la commune. Chaque secteur doit faire l'objet **d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.**

La zone 1AU est urbanisable immédiatement conformément au présent règlement.

La zone 1AU comprend des secteurs à vocations différentes :

- des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat et de services.
- un secteur 1AUc à vocation de commerces et services de proximité non générateurs de nuisances pour les quartiers d'habitat voisins.
- un secteur 1AUe à vocation d'équipements publics (cimetière).

Les dispositions applicables à ces secteurs font l'objet du chapitre 2.

- des secteurs 1AUy à vocation artisanale et commerciale, faisant l'objet du chapitre 3.

**CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 2AU est destinée à assurer, à moyen ou long terme, le développement de la commune sous forme de quartiers équipés et aménagés en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation doit faire l'objet d'un **projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone qui sera approuvé par le Conseil Municipal.**

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

---

**ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature situées à moins de 10 mètres minimum d'une zone humide inventoriée.

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

- à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs 2AU.
- au bon fonctionnement des activités artisanales et commerciales dans les secteurs 2AUy

---

## ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### I – RAPPELS :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

### II - SONT ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS COMPROMETTRE ULTERIEUREMENT L'URBANISATION DE LA ZONE :

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

Afin d'assurer une gestion rationnelle des sols et la mixité sociale, les secteurs 2AU doivent intégrer, sauf contraintes techniques, les dispositions suivantes :

↳ L'urbanisation de chacun des secteurs 2AU doit permettre la réalisation d'un nombre minimum de logements à raison de :

○ 24 logements : Pour le secteur 2AU1

○ 24 logements : Pour le secteur 2AU2 :

↳ L'urbanisation des secteurs 2AU doit affecter 20% minimum du programme de logements à du logement social.

↳ Le programme de construction doit proposer une typologie de logements diversifiée comprenant une part de logements individuels et une part de logements individuels en bandes ou intermédiaires.

↳ Le règlement de cette zone prévoira une part de logements individuels en mitoyenneté.

↳ L'aménagement des secteurs doit comporter la réalisation d'espaces verts non privatifs.

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

---

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

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Ils doivent permettre également la collecte des ordures ménagères.

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès directs sur la RD 788 est interdite. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. De même, dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie départementale peut être limité.

Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.

En bordure de la future rocade Nord de Lannion (Emplacement Réservé n°1), les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 35 m de l'axe de la voie projetée. Le Conseil Général doit être consulté pour tout projet envisagé le long de ce futur axe.

---

#### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

---

**Lors de la dépose d'une autorisation de construction l'implantation de l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, EDF, téléphone) devra figurer au plan de masse.**

##### **1. EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

##### **2. ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle est obligatoire, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées, si possible gravitairement, par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels doivent être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

##### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseaux, ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. (ex : puits perdu, puisard, citerne, etc...). Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Pour les constructions nouvelles, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont à installer pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...) suivant les préconisations de l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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

---

#### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**A** – Les constructions doivent être implantées :

- à 35 m au moins de l'axe du futur contournement Nord de Lannion, repéré au plan par l'emplacement réservé n°1.
- à 3 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :

- compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinantes ;

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général.

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

---

## **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 1,90 m pour les secteurs 2AU et 5 m pour les secteurs 2AUy.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie

---

## **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

---

## **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. REGLES GENERALES**

#### **A - Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :**

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

**B** - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Tout mouvement de terre qui tend à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) peuvent être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

### **2. DEMANDES D'AUTORISATION, CONSTITUTION DES DOSSIERS**

Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de création, ou modification d'une clôture doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable.)

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des constructions ou modifications projetées.

### **3. CLOTURES :**

Rappel : La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 9.10.2009.

Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, sont réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement : en site naturel, prédominance de la végétation.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m, y compris pour les portails et portillons. La hauteur des haies le long des voies publiques est limitée à 1,80 m.

Les clôtures peuvent être constituées soit par :

- A** - une haie bocagère convenablement entretenue, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert.
- B** - un talus bocager, convenablement entretenu, d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m.

#### **Sont interdits :**

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).
- Les panneaux préfabriqués de type béton ou matériaux d'aspect similaire.

---

### **ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

**A** - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement.

**B** - Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Pour le choix des essences, on se référera à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**C** - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

**D** - Les espaces de circulation et de stationnement privilégient les sols perméables : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc...

**Le coefficient d'imperméabilisation de 50% maximum, défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier PLU, sera impérativement respecté.**

**E** - Haies et talus plantés repérés :

Les haies ou talus plantés, repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications peuvent leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Peuvent être autorisés des abattages en vue d'une replantation en retrait ou à proximité immédiate, ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'ont pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments on se réfère au « plan de repérage des talus, talus plantés et haies bocagères », joint au dossier de P.L.U.

**F** - Boisements repérés : Les boisements sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

**G** - Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha.

**H – En façade sur la RD 788 :**

Pour tout projet situé en façade sur la RD 788, il est exigé la création d'un aménagement paysager d'une largeur minimale de 10 m. Cet aménagement paysager peut être constitué soit :

- d'un talus planté d'arbustes en mélange, et d'arbres tige implantés au minimum tous les 20 m,
- d'une haie vive d'essences locales, ponctuée d'arbres tige implantés au minimum tous les 20 m,
- d'un alignement d'arbres tige, implantés au minimum tous les 10 m,
- d'une surface engazonnée ponctuée de bosquets comprenant des arbres tige (au moins 1 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair : 3, 5, 7). Ces ensembles sont implantés à une distance maximale de 20 m les uns des autres, soit régulièrement, soit de façon plus aléatoire.

Pour le choix des essences, on se réfère à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**I – En bordure du futur contournement Nord de Lannion :**

Le long du futur contournement Nord de Lannion, il est exigé la création d'un aménagement paysager sur une bande de 10 m minimum de largeur. Cet aménagement paysager peut être constitué soit :

- d'un talus planté d'arbustes en mélange, et d'arbres tige implantés au minimum tous les 20 m,
- d'une haie vive d'essences locales, ponctuée d'arbres tige implantés au minimum tous les 20 m,
- d'un alignement d'arbres tige, implantés au minimum tous les 10 m,
- d'une surface engazonnée ponctuée de bosquets comprenant des arbres tige (au moins 1 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair : 3, 5, 7). Ces ensembles sont implantés à une distance maximale de 20 m les uns des autres, soit régulièrement, soit de façon plus aléatoire.

Pour le choix des essences, on se réfère à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU, 1AUc ET 1AUe

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à assurer à court terme le développement de la commune. La zone 1AU comprend des secteurs à vocations différentes :

- des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat et de services non générateurs de nuisances.
- un secteur 1AUc à vocation de commerces et services de proximité non générateurs de nuisances pour les quartiers d'habitat voisins.
- un secteur 1AUe à vocation d'équipements publics (cimetière).

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

---

#### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

Sont interdites, les occupations et imperméabilisations du sol situées dans une bande de 10 mètres minimum autour d'une zone humide inventoriée.

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

- à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs 1AU.
- aux activités commerciales et de services dans le secteur 1AUc.
- aux équipements publics dans le secteur 1AUe.

Notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
- La création et l'extension de bâtiments à usage industriel.
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les bâtiments annexes en l'absence d'un bâtiment principal.
- Le stationnement isolé des caravanes ou habitat léger de loisirs sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- L'ouverture de toute carrière.

---

#### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

##### I – RAPPELS :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.
- Dans tous les secteurs, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc ...), ainsi que celles indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime : phares, balises, ...) ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- Chaque secteur doit faire l'objet **d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.**

---

##### II - DANS LE SECTEUR 1AUc PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :

- Les constructions à usage de commerces de proximité, bureaux et services, non génératrices de nuisances pour le voisinage immédiat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**III - DANS LE SECTEUR 1AUe PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :**

**- Les équipements publics, notamment les cimetières.**

**IV - DANS LES SECTEURS 1AU :**

La réalisation des opérations définies ci-dessus, doit être CONFORME avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par tout ou partie des articles AU3 à AU14 ci-après, et compatible avec le schéma de principe d'organisation éventuellement défini.

- ↳ En cas d'aménagement par tranche, chacune de ces tranches doit répondre aux exigences de programmation évoquées ci-après.
- ↳ Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante.
- ↳ Les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone sont à la charge de l'aménageur.

Afin d'assurer une gestion rationnelle des sols et la mixité sociale, les secteurs 1AU doivent intégrer, sauf contraintes techniques, les dispositions suivantes :

↳ L'urbanisation de chacun des secteurs 1AU doit permettre la réalisation d'un nombre minimum de logements à raison de :

- 40 logements : pour le secteur 1AU1
- 24 logements : pour le secteur 1AU2
- 4 logements : pour le secteur 1AU3
- 6 logements : pour le secteur 1AU4

↳ L'urbanisation des secteurs 1AU1 et 1AU2 doit affecter 20% minimum du programme de logements à du logement social.

↳ Le programme de construction des secteurs 1AU1 et 1AU2 doit proposer une typologie de logements diversifiée comprenant une part de logements individuels et une part de logements individuels en bandes ou intermédiaires.

↳ Le règlement de cette zone prévoira une part de logements individuels en mitoyenneté.

↳ L'aménagement des secteurs 1AU1 et 1AU2 doit comporter la réalisation d'espaces verts non privatifs.

**PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :**

- Les constructions à usage d'habitation
- Les extensions des constructions principales et les extensions de types vérandas sous réserve d'une bonne intégration à la construction existante.
- En dehors de l'habitation, il ne sera autorisé qu'une seule annexe atelier, abri de jardin, remise, garage... détachée de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> maximum, qu'elle soit implantée à proximité immédiate de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
- Les constructions à usage de commerces de proximité, bureaux et services, non génératrices de nuisances pour le voisinage immédiat.

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

---

### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Ils doivent permettre également la collecte des ordures ménagères.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimension suffisante permettant les manœuvres des véhicules de secours.

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès directs sur la RD 788 est interdite. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. De même, dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie départementale peut être limité. Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.

Pour les différents secteurs 1AU, les accès sont précisés sur le plan de zonage à titre indicatif dans leur localisation et leur nombre. Les schémas d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement éventuellement définies. Dans le cas d'une urbanisation d'un même secteur en plusieurs phases, il sera utile de s'y référer afin d'éviter la création de voies en impasse. La largeur maximale de la chaussée sera de 5 mètres.

Dans la mesure où le trafic induit par la réalisation d'un secteur 1AU nécessite l'aménagement d'un carrefour formé par la voie d'accès de la zone et de la voie communale, la prise en charge financière de l'ensemble de ces travaux est à la charge de l'aménageur.

Pour le secteur 1AU2 de Roudouanton, le projet d'aménagement doit permettre d'assurer la desserte, à terme, de l'ensemble des habitations qui se desservent actuellement le long de la RD 788. Le Conseil Général doit être consulté pour tout projet envisagé sur ce secteur.

---

### **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

---

**Lors de la dépose d'une autorisation de construction, l'implantation de l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, EDF, téléphone) devra figurer au plan de masse.**

#### **1. EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

#### **2. ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle est obligatoire, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées, si possible gravitairement, par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement

annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels doivent être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

#### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseaux, ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits : puits perdu, puisard, citerne, noues, fossés, petits canaux d'écoulement et de stockage le long des voies, espaces verts publics inondables, bassins paysagers, chaussées ou tranchées drainantes... Ces éléments participeront ainsi à la valorisation paysagère du quartier.

Ceux ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Pour les constructions nouvelles, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont à installer pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...) suivant les préconisations de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. En cas de saturation, l'eau sera évacuée vers un ou des puisards dont le trop plein sera dirigé vers les dispositifs alternatifs décrits à l'alinéa précédent.

Les revêtements de sol des espaces publics doivent permettre l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes :

- Pour une surface inaccessible aux véhicules : une simple infiltration suffit.
- Pour des aires de stationnement de plus de 10 véhicules et/ou des aires de stockage ou de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> : les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur,...).

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

#### **3. Réseaux divers :**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ou de fluides, ainsi que les raccordements particuliers, doivent être réalisés en souterrain. Les boîtiers de raccordement EDF, gaz,... ainsi que les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures

Les schémas d'aménagement d'ensemble des zones 1AU de plus de 10 logements doivent prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation.

#### **4. Déchets :**

**Dans les secteurs 1AU,** le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points sont positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers peuvent être enterrés à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

---

### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Dans un souci de gestion économe du territoire, deux lots ne peuvent être réunis en une même unité foncière, sauf dans le cas de construction de logements sociaux.

---

## ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### DANS LES SECTEURS 1AU :

Les constructions à l'alignement des voies sont interdites.

Les constructions sont implantées à 3m minimum au moins de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois les constructions doivent respectées les conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

Les annexes, quelle que soient leurs surfaces, seront implantés en fond de parcelle. Dans la mesure où ces constructions annexes sont visibles de la rue, elles devront impérativement se doter d'un dispositif garantissant leurs intégrations paysagères : haie, écran végétal, talus...ou de tout autre dispositif de qualité.

### DANS LE SECTEUR 1AUC :

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie soit en retrait de cet alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité publique ou son concessionnaire, ou par un service public dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

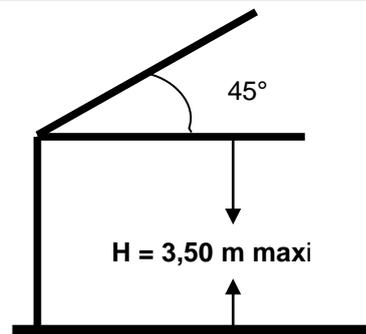
---

## ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### Dans les secteurs 1AU,

La construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un gabarit défini par un plan vertical de hauteur maximum située sur la limite séparative, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois l'implantation par le pignon d'une construction en limite de propriété sera autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Dans le secteur 1AUC, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité publique ou son concessionnaire, ou par un service public dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

---

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur maximale des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

Les totems et autres installations isolées destinées à identifier un commerce ou une activité, ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

Pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale peut être dépassée.

---

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. REGLES GENERALES :

#### **A - Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :**

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

#### **B - Il est possible d'implanter plusieurs constructions sur un terrain :**

- La construction principale : il peut s'agir soit du logement, soit du local d'activité.
- La construction annexe : elle peut venir compléter la construction principale. De taille plus modeste, elle est destinée à abriter des fonctions d'accompagnement du logement ou de l'activité : atelier, abri de jardin, remise, garage... Elle est détachée de la construction principale.

**C -** Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs doivent exclure les teintes criardes.
- La construction annexe telle qu'atelier, abri de jardin, remise, garage... est traitée avec le même soin que les bâtiments principaux.
- Tout mouvement de terre qui tend à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) peuvent être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

**D -** De même, les constructions intègrent autant que possible la notion de construction bioclimatique notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : l'objectif est d'implanter et d'orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires. Une implantation de la construction en partie Nord des terrains est à privilégier afin d'optimiser les apports solaires passifs. De même, les percements au Nord sont limités.
- la gestion de l'eau,
- la gestion des déchets,
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

Des éléments de mise en œuvre sont évoqués dans le cahier de recommandations.

## **2. DEMANDES D'AUTORISATION, CONSTITUTION DES DOSSIERS :**

Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de création, ou modification d'une clôture doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable.)

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des constructions ou modifications projetées.

En complément des paragraphes 1, 2, les règles suivantes s'appliquent :

## **3. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU EXTENSIONS D'EXPRESSION**

**TRADITIONNELLE :** C'EST-A-DIRE PRESENTANT UN VOLUME PRINCIPAL DE TOITURE A 2 PENTES, ET REALISE EN ARDOISE, TUILE OU AUTRE MATERIAU D'ASPECT SIMILAIRE.

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle doivent respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

### **Volumétrie :**

**A** - Les toitures sont réalisées en ardoise naturelle, tuile ou matériau d'aspect similaire sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Elles sont à deux pans symétriques avec une pente supérieure à 40°.

**B** - Les volumes secondaires et les extensions des constructions principales peuvent être traitées avec un autre type de toiture (ex : toit terrasse), sous réserve d'une composition harmonieuse et cohérente avec le bâtiment existant.

### **Percements :**

**A** – Les lucarnes ou châssis de toit se composent par rapport aux percements des étages inférieurs. Les châssis sont posés encastrés dans la toiture.

### **Matériaux :**

**A** - En architecture traditionnelle les matériaux de toit doivent être différents des matériaux des murs. Le bardage des constructions ou de leurs extensions sera autorisé si le projet s'intègre favorablement dans l'espace environnant, notamment par sa teinte.

La tôle et la plaque ondulée ne sont pas autorisées.

### **Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au plan de la toiture. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée. Une implantation en pignon est interdite.

## **4. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU EXTENSIONS D'EXPRESSION**

**MODERNE :** C'EST-A-DIRE PRESENTANT UN TRAITEMENT DE TOITURE PARTICULIER (TOITURE MONO-PENTE OU DE TRES FAIBLE PENTE, TOITURE CINTREE, TOITURE-TERRASSE...).

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages.

Ces constructions doivent donc respecter les règles générales édictées au présent article

### **Volumétrie :**

**A** - Les toitures réalisées avec d'autres matériaux que l'ardoise (ex : cuivre, zinc...) sont autorisées avec une volumétrie adaptée, dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### **Percements :**

**A** – Les lucarnes ou châssis de toit se composent par rapport aux percements des étages inférieurs. Les châssis sont posés encastrés dans la toiture.

### **Matériaux :**

**A** - Le bardage des constructions ou de leurs extensions sera autorisé si le projet s'intègre favorablement dans l'espace environnant, notamment par sa teinte.

La tôle et la plaque ondulée ne sont pas autorisées.

### **Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au projet d'ensemble. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée.

### **5. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION D'ANNEXES :**

Les constructions annexes (atelier, abri de jardin, remise) ainsi que la création des espaces constitutifs d'emprises au sol tels que garage, carport, préau, abri de voiture, appentis sont réalisées avec autant de soin que les constructions principales et respecter les prescriptions suivantes :

- utilisation de matériaux de qualité : mur en pierre, maçonnerie enduite ou bardage bois.
- L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.
- couleurs : en harmonie avec la construction principale.

En dehors du projet de logement il ne sera autorisé qu'une seule annexe.

L'annexe détachée d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> doit présenter une toiture à deux pentes symétriques. La couverture sera en harmonie avec le bâtiment principal. Il sera toléré pour les espaces constitutifs d'une emprise au sol une toiture terrasse.

L'annexe détachée d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> ainsi que les espaces constitutifs d'une emprise au sol peut présenter une toiture à deux pentes, mono pente ou une toiture terrasse. La couverture sera en harmonie avec le bâtiment principal.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

### **6. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION DE COMMERCES OU ACTIVITES :**

Les règles générales et particulières des paragraphes 1, 2, 3 et 4 s'appliquent pour les constructions à usage d'activités (commerces, bureaux, activité et artisanat) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Elles se complètent des prescriptions suivantes concernant :

#### **Enseignes :**

En ce qui concerne les enseignes, celles-ci ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 0,80 m.

Elles sont positionnées sur la façade, entre le rez-de-chaussée et le premier étage. En aucun cas, elles ne peuvent dépasser de la façade.

Leur nombre est limité à une enseigne par façade sur voie publique.

Les enseignes sont réalisées en lettres découpées et de couleur en harmonie avec le bâtiment.

La pose de dispositifs d'enseignes, pré-enseignes ou de publicités doit être conforme à la réglementation nationale.

### **7. CLOTURES :**

Rappel : La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 09.10.2009.

Les clôtures assurent la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles sont donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines, dans un souci de simplicité et de préservation des espaces domestiques. En secteur à dominante bâtie, les matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec ceux des façades.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque les clôtures sont prévues, elles doivent faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimension, couleur, etc...). Sont intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, etc...

#### **Clôtures sur voie :**

Cette hauteur est limitée en fonction de la hauteur des clôtures voisines. La hauteur maximale des nouvelles clôtures non végétale est fixée à 1,50 m, y compris pour les portails et portillons, mesurée à partir du sol naturel.

En secteur urbain, les clôtures sur voie peuvent être constituées soit par :

**A** - un mur en moellons apparents ou un mur enduit sur les 2 faces, de 0,80 m de hauteur, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble peut être doublé d'une haie vive convenablement entretenue.

**B** - une haie vive, convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage plastifié vert.

Sont intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, etc...

Dans le cas d'implantation de la construction en limite d'emprise publique, le muret de clôture est construit ou reconstruit dans le prolongement de la construction et traité de la même façon que le bâti principal.

En secteur où le végétal est prédominant, les clôtures sur voie peuvent être constituées soit par :

**A** - une haie bocagère convenablement entretenue, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert.

**B** - un mur en moellons apparents ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,80 m, complété d'une haie bocagère convenablement entretenue.

**C** - un talus bocager, convenablement entretenu, d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m.

Les portails ou portillons ont une hauteur maximale de 1,50 m.

#### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,80 m et 2 m pour les haies.

Elles peuvent être constituées soit par :

**A** - une haie vive, convenablement entretenue, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert, avec possibilité d'un soubassement constitué d'une seule rangée de plaque de béton préfabriqué ou 2 rangs de parpaings enduits.

**B** - un mur en moellons apparents ou un mur de parpaing enduit sur les 2 faces.

**C** - des clôtures à lames ajourées ou grillagées de bonne tenue.

#### **Sont interdits :**

-Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.

-Les murs en parpaings ou briques non enduits.

-Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

-La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).

-Les panneaux préfabriqués de type béton.

---

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

↳ pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

↳ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements collectifs, une place de parking par logement.

↳ pour les bureaux, services, établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol affectée à ces usages.

↳ pour les commerces, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

↳ pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

↳ pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature, une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol affectée à ces usages.

↳ pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

#### **Art. L 151-33 al.2 du Code de l'Urbanisme :**

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

**En outre, dans les secteurs 1AU de plus de 20 logements,** une ou plusieurs aires de stationnement collectives sont aménagées aux entrées ou au sein de l'opération, ce qui permettra de limiter les déplacements automobiles à l'intérieur du futur quartier, d'améliorer la convivialité des espaces urbains, mais également d'augmenter la sécurité des habitants en particulier des enfants par la réduction de la circulation automobile. Ces points de stationnements regroupés sont à la charge de l'aménageur.

Le nombre de stationnement collectif est évalué de façon à répondre aux besoins des logements réalisés.

Des abris pour les vélos, de préférence en bois, peuvent également être prévus dans l'aménagement.

---

### **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### **A - Haies et talus plantés repérés :**

Les haies ou talus plantés, repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications peuvent leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Peuvent être autorisés des abattages en vue d'une replantation en retrait ou à proximité immédiate, ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'ont pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés on se réfère au « plan de repérage des talus, talus plantés et haies bocagères », joint au dossier de P.L.U.

**B - Boisements repérés :** Les boisements sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement devra faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

**C -** Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha.

**D -** Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Pour le choix des essences, on se réfère à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**E -** La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement mono espèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

#### **F – DANS LES SECTEURS 1AU :**

- Les talus, les talus plantés ou haies bocagères existants en périphérie des secteurs à urbaniser limitrophes des secteurs agricoles ou naturels doivent être préservés et entretenus en tant que de besoin. Si de telles structures végétales n'existent pas, elles doivent être créées afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

### **Les espaces privés :**

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement.
- Les espaces de circulation et de stationnement doivent rester perméables.

**Le coefficient d'imperméabilisation de 50% maximum, défini dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au dossier PLU, sera impérativement respecté.**

### **Les espaces communs :**

- Les talus existants en périphérie des secteurs sont maintenus ou reconstitués si besoin.
- Les aménagements communs, privés ou publics, doivent respecter les principes du développement durable en :

- limitant au maximum l'imperméabilisation des sols, et favorisant l'infiltration des eaux,
- aménageant des circulations piétonnes reliant les différents quartiers entre eux ou les habitations nouvelles aux équipements du bourg (école, commerces...),
- privilégiant un éclairage nocturne économe en énergie.

Le gabarit de la voirie interne à l'opération respectera celui des voiries locales et le caractère végétal de la commune et de l'agglomération. C'est pourquoi, à titre d'exemple, il est proposé le type d'aménagement suivant, limitant les surfaces imperméabilisées :

- une chaussée roulante de 3,50 à 5 m maximum de large ;
  - d'un côté, une bande pour les déplacements doux d'environ 1,60 m, séparée de la chaussée par la plantation d'arbustes ou la pose de potelet ;
  - de l'autre, éventuellement un fossé, une sur-largeur de chaussée ou un accotement planté.
- Les espaces de circulation et de stationnement privilégient les sols perméables : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc... Sauf impératifs techniques (présence de réseaux souterrains), les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 places de stationnement.

### **G – DANS LE SECTEUR 1AUc :**

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement à concurrence de 20% minimum de la surface parcellaire.
- Le nombre minimum d'arbres plantés est d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée. La plantation d'arbres tige est obligatoire dans les marges de recul sur voie.
- Les espaces de circulation et de stationnement privilégient les sols perméables : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc... Sauf impératifs techniques (présence de réseaux souterrains), les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 places de stationnement.
- Les aires de stockage sont localisées de façon à être le moins visibles depuis le domaine public. Elles sont masquées par des plantations sous forme de haies ou de bosquets.
- Le volet paysager du permis de construire doit décrire de façon précise l'aménagement et le traitement des espaces non bâtis afin de juger l'impact du projet en entrée de bourg.

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

---

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Sans objet

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUy

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à assurer à court terme le développement de la commune et à recevoir des activités artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'un **projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone. Ce projet sera mené en concertation avec le Conseil Municipal.**

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

---

#### **ARTICLE 1AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Sont interdites, les occupations et imperméabilisations du sol situées dans une bande de 10 mètres minimum autour d'une zone humide inventoriée.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales du secteur considéré et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.
- La création et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes ou habitat léger de loisirs sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée.
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- L'ouverture de toute carrière.

---

#### **ARTICLE 1AUy 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

##### **I – RAPPELS :**

- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.
- Chaque secteur devra faire l'objet **d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.**

##### **II - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES DANS LE RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES ET SOUS RESERVE D'UNE BONNE INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT :**

- La création, l'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels, artisanaux ou commerciaux existants.
- Les bâtiments de restauration, les parcs de stationnement, les aires de jeux, et les installations d'intérêt général, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les logements nécessaires au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc ...), ainsi que celles indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime : phares, balises, ...).

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

---

### **ARTICLE 1AUy 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimension suffisante permettant les manœuvres des véhicules de secours.

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès directs sur la RD 788 est interdite. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. De même, dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie départementale peut être limité.

Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.

Dans la mesure où le trafic induit par la réalisation d'un secteur 1AUy nécessite l'aménagement du carrefour formé par la voie d'accès de la zone et de la voie communale, la prise en charge financière de l'ensemble des travaux correspondants est à la charge de l'aménageur.

Les surfaces de revêtement de sol imperméables ne seront autorisées que dans la limite où elles sont indispensables à la desserte motorisée des constructions.

---

### **ARTICLE 1AUy 4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

---

#### **1. EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

#### **2. ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle est obligatoire, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées, si possible gravitairement, par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels doivent être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseaux, ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits : puits perdu, puisard, citerne, noues, fossés, petits canaux d'écoulement et de stockage le long des voies, espaces verts publics inondables, bassins paysagers, chaussées ou tranchées drainantes... Ces éléments participent ainsi à la valorisation paysagère du site.

Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont à recommander pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...) suivant les préconisations de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les revêtements de sol doivent permettre l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes :

- Pour une surface inaccessible aux véhicules : une simple infiltration suffit
- Pour des aires de stationnement de plus de 10 véhicules et/ou des aires de stockage ou de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> : les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur,...).

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

### **3. RESEAUX DIVERS :**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

---

## **ARTICLE 1AUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**A** – Les constructions doivent être implantées :

- à 35 m au moins de l'axe de la RD 788.
- à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Les installations liées aux constructions (parkings, réserves incendies, etc.) sont interdites dans la marge de recul des 35 m par rapport à l'axe de la RD 788.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :

- compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinantes et sous réserve que les travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales ;
- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul ;
- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

---

## **ARTICLE 1AUy 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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

1°) la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Pour les constructions à usage de bureaux, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à la sablière avec un minimum de 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3 \text{ m.}$ ).

2°) la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que des mesures suffisantes soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) :

-dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume

-dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté en limite séparative sous réserve qu'il n'apporte aucune gêne pour le propriétaire voisin.

Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones doit impérativement être respectée.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

---

## **ARTICLE 1AUy 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres.

Les totems et autres installations isolées destinées à identifier un commerce ou une activité, ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, etc ...

Pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale peut être dépassée.

---

## **ARTICLE 1AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. REGLES GENERALES**

#### **A - Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :**

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

**B** - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présentent une face (façade ou pignon) majoritairement (c'est à dire au minimum plus de la moitié du linéaire de façade) parallèle à la limite sur voie publique ou privée.

- Tout mouvement de terre qui tend à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) peuvent être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

**C** - De même, les constructions intègrent autant que possible la notion de construction bioclimatique notamment en ce qui concerne :

-la gestion de l'énergie : l'objectif est d'implanter et d'orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires. Une implantation de la construction en partie Nord des terrains est à privilégier afin d'optimiser les apports solaires passifs. De même, les percements au Nord sont limités.

-la gestion de l'eau,

-la gestion des déchets,

-l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

Des éléments de mise en œuvre sont évoqués dans le cahier de recommandations.

## **2. DEMANDES D'AUTORISATION, CONSTITUTION DES DOSSIERS**

Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de création, ou modification d'une clôture doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable.)

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des constructions ou modifications projetées.

En complément des paragraphes 1, 2, les règles suivantes s'appliquent :

## **3. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES :**

Compte tenu du caractère des zones 1AUy et des objectifs d'aménagement de la commune, les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier doivent se conformer aux prescriptions particulières ci-dessous :

### **Volumes :**

Les volumes sont simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux, et expriment clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

### **Toiture :**

Les toitures sont réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente dissimulée par l'acrotère (pente de 20% maximum). Les dispositions de ce paragraphe ne sont pas applicables en cas de réalisation de capteurs solaires ou photovoltaïques.

Les toitures sont traitées dans des coloris sombres et en rapport avec le bâti existant.

La création de puits de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments est demandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

### **Façades et matériaux :**

La façade principale doit mettre en valeur le bâtiment par une recherche de matériaux et/ou de couleur. Le nombre de couleurs (d'intensité mesurée) est limité afin d'éviter des effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère. Les teintes criardes sont à exclure.

Les façades sur la RD 788 seront suffisamment percées afin d'éviter l'effet de paroi opaque.

Les constructions projetées utilisent des matériaux choisis dans la liste ci-dessous :

- bardages métalliques (tôle laquée, zinc...) posés de préférence horizontalement,
- bétons lasurés ou peints,
- bardages bois,
- Menuiseries de préférence en aluminium et de teinte identique au bâtiment.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit, ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints.

### **Enseignes :**

Les enseignes doivent être positionnées sur la façade, sans dépasser de l'acrotère. Leur nombre est limité à une enseigne par façade sur voie publique.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

Les enseignes sont localisées dans la partie haute de la façade, sans la dépasser, et respectent les points suivants :

- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 m,
- hauteur maximale de l'enseigne : 1/4 de la hauteur totale du bâtiment,
- enseigne réalisée en lettres découpées et couleur en harmonie avec le bâtiment.

La pose de dispositifs d'enseignes, pré-enseignes ou de publicités doit être conforme au règlement local de publicité et à la réglementation nationale. En tout état de cause, un seul de ces dispositifs est autorisé dans la marge de recul sur RD.

### **Aires de stockage :**

Les aires de stockage ne peuvent se situer en façade des bâtiments et doivent demeurer invisibles depuis la RD 788. Elles sont implantées obligatoirement sur la façade arrière des constructions et sont masquées par des plantations sous forme de haies, de bosquets ou par un merlon planté, masquant la vue depuis la RD 788.

Le stockage des déchets sur les parcelles est interdit.

### **3. CLOTURES :**

**Rappel :** La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 09.10.2009.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie bocagère, convenablement entretenue.
- d'une haie bocagère seule, convenablement entretenue.
- de talus bocagers d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m.

Les haies en limite du domaine public sont obligatoirement constituées de végétaux variés et diversifiés dans leurs formes et dans leurs essences.

Pour le traitement des clôtures en façade sur la RD 788, on se référera à l'article 1AUy13 ci-après.

Les portails ou portillons ont une hauteur maximale de 1,80 m.

### **Sont interdits :**

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).
- Les panneaux préfabriqués de type béton ou matériaux d'aspect similaire.

---

## **ARTICLE 1 AUy 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier, avec au moins :

↳ pour les bureaux, services, établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol affectée à ces usages.

↳ pour les commerces, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

---

## **ARTICLE 1 AUy 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**A** - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement à concurrence de 20% minimum de la surface parcellaire.

**B** – Dans la marge de recul de 35 m définie par rapport à l'axe de la RD 788, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, de véhicules et de marchandises diverses ne sera autorisé

**C** - Le nombre minimum d'arbres plantés est d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée. La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire dans les marges de recul sur voie.

**D** - Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Pour le choix des essences, on se réfère à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**E** - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement mono espèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

**F** - Les espaces de circulation et de stationnement privilégient les sols perméables : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc... Sauf impératifs techniques (présence de réseaux souterrains), les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre tige pour 4 places de stationnement.

**G** - Pour les secteurs 1AUy, la marge de recul prévue en bordure de la route départementale n° 788 doit être réservée exclusivement à un aménagement paysager qui est décrit de façon précise dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

Cet aménagement est constitué de surfaces engazonnées ponctuées de bosquets comprenant des arbres tige (au minimum 1 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair : 3, 5, 7). Ces ensembles sont implantés à une distance maximale de 20 m les uns des autres, soit régulièrement, soit de façon plus aléatoire.

Les arbres tige ont une taille minimum de 14/16.

Les arbustes ont une taille minimum de 80/100.

Les essences sont choisies dans la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**H** - Haies et talus plantés repérés :

Les haies ou talus plantés, repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications peuvent leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Peuvent être autorisés des abattages en vue d'une replantation en retrait ou à proximité immédiate, ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'ont pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés on se référera au « plan de repérage des talus, talus plantés et haies bocagères », joint au dossier de P.L.U.

**I** - Boisements repérés : Les boisements sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

**J** - Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha.

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

---

#### **ARTICLE 1AUy 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Sans objet

**- TITRE IV -  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

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

Elle comprend :

- des secteurs Ax correspondant aux couloirs de passage de lignes électriques.

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

---

**ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Sont interdites, les occupations et imperméabilisations du sol situées dans une bande de 10 mètres minimum autour d'une zone humide inventoriée.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non directement liées à l'activité agricole, notamment :

- Les occupations et utilisations du sol non directement liées à l'activité agricole et aux productions maraîchères, horticoles ou florales.
- Toutes constructions et installations non directement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

---

**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**I – RAPPELS :**

**Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

**II - PEUVENT ETRE ADMISES, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU FONCTIONNEMENT ET AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES :**

- Dans les exploitations existantes, l'habitation de l'agriculteur est possible, s'il s'agit d'un logement de fonction nécessaire et directement lié à l'activité de l'exploitation. Ce logement doit se situer à l'intérieur même de l'exploitation ou dans le périmètre rapproché entourant les bâtiments existants.
- Les changements de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc...), ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et dans la mesure où ces activités constituent un revenu agricole annexe.
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et dans la mesure où l'activité agricole a cessé.
- L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, ainsi que son extension à condition que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50 m<sup>2</sup> sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et dans la mesure où l'activité agricole a cessé.

-Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes :

- ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site extensions
- ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales.
- ne doivent pas conduire à la création d'un nouveau logement ou espace de vie.

- En dehors du projet de logement, **il sera autorisé deux annexes** non liées à l'activité agricole (atelier, abri de jardin, remise, garage, carport, appentis,...) à condition :

- de ne pas compromettre la qualité architecturale et paysagère du site,
- de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée,
- de s'implanter à moins de 20 m maximum de l'habitation principale.

- **La création d'annexes accolées à l'habitation** tels que garage, carport, préau, abri de voiture, appentis constitutifs d'une emprise au sol ne devront pas dépasser 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.

- Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole.

- Les abris exclusivement réservés au logement des animaux et au stockage du petit matériel lié à leur présence, d'une surface de plancher ou d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.

- A titre exceptionnel, les activités qui, en raison de leur nature, ne peuvent manifestement trouver place dans une autre zone, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter gravement atteinte au développement, au fonctionnement des activités agricoles, au site et à l'environnement.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc ...), ainsi que celles indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime : phares, balises, ...) ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

**III – dans les zones agricoles sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement :**

- **L'aménagement et l'extension des habitations existantes non liées à l'exploitation agricole** à condition que la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment principal avec un maximum de 50m<sup>2</sup>.
- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination des bâtiments traditionnels existants non liés à l'exploitation agricole dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50% de la surface du bâtiment principal avec un maximum de 50m<sup>2</sup> et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.
- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination d'un bâtiment non lié à l'exploitation agricole dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, ainsi que son extension à condition que la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50% de la surface du bâtiment principal avec un maximum de 50m<sup>2</sup> sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural
- En dehors du projet de logement, **deux annexes** (atelier, abri de jardin, remise, carport, garage,...) détachées de la construction principale, à condition :
  - de ne pas compromettre la qualité architecturale et paysagère du site,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole,
  - de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée,
  - de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou espace de vie.
  - de s'implanter à moins de 20 m maximum de l'habitation principale et constituer avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.

- La création d'annexes accolées à l'habitation tels que garage, carport, préau, abri de voiture, appentis constitutifs d'une emprise au sol ne devront pas dépasser 40% de l'emprise du bâtiment principal avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.

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

---

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès directs sur la RD 788 est interdite. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. De même, dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie départementale peut être limité.

Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.

---

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

---

#### **1. EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

#### **2. Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle est obligatoire, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées, si possible gravitairement, par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels doivent être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

##### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseaux, ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. (ex : puits perdu, puisard, citerne, etc...). Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont à recommander pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...) suivant les préconisations de l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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

---

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions ou installations susceptibles d'être autorisées en application de l'article A 2 doivent être implantées à :

- à 35 m au moins de l'axe de la RD 788.
- à 35 m au moins de l'axe du futur contournement Nord de Lannion, repéré au plan par l'emplacement réservé n°1.
- à 15 mètres au moins de l'axe des autres routes départementales.
- à 10 mètres au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale.

Les installations liées aux constructions (parkings, réserves incendies, etc.) sont interdites dans la marge de recul des 35 m par rapport à l'axe de la RD 788.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :

- compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinantes ;
- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul ;
- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général.

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

---

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- s'il y a lieu de conserver un talus ou une haie existante.
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces reculs, c'est-à-dire implantée entre 0 et 3 m. Dans ce cas, l'extension pourra conserver un recul identique à l'existant, sous réserve que cette implantation garantisse une insertion harmonieuse du projet dans le site.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

---

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

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

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur totale de la construction, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 8 m, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas..

La rénovation et l'aménagement de constructions existantes sont autorisés dans le volume existant.

Les projets concernant d'éventuelles implantations dans le secteur Ax devront être soumis à l'avis des services de l'E.D.F. pour vérifier s'ils sont conformes aux dispositions de sécurité.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

---

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. REGLES GENERALES :**

#### **A - Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :**

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

**B** - Il est possible d'implanter plusieurs constructions sur un terrain :

- La construction principale : il peut s'agir soit du logement, soit du local d'activité.
- La construction annexe : elle peut venir compléter la construction principale. De taille plus modeste, elle est destinée à abriter des fonctions d'accompagnement du logement ou de l'activité : atelier, abri de jardin, remise, garage... Elle est détachée de la construction principale.

**C** - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs doivent exclure les teintes criardes.
- La construction annexe telle qu'atelier, abri de jardin, remise, garage... est traitée avec le même soin que le bâtiment principal.
- Tout mouvement de terre qui tend à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) peuvent être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

**D** - De même, les constructions intègrent autant que possible la notion de construction bioclimatique notamment en ce qui concerne :

- α) la gestion de l'énergie : l'objectif est d'implanter et d'orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires. Une implantation de la construction en partie Nord des terrains est à privilégier afin d'optimiser les apports solaires passifs. De même, les percements au Nord sont limités.
- β) la gestion de l'eau,
- γ) la gestion des déchets,
- δ) l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

Des éléments de mise en œuvre sont évoqués dans le cahier de recommandations.

### **2. DEMANDES D'AUTORISATION, CONSTITUTION DES DOSSIERS :**

Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de création, ou modification d'une clôture doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable.)

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des constructions ou modifications projetées.

En complément des paragraphes 1, 2, les règles suivantes s'appliquent :

**3. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU EXTENSIONS (A USAGE D'HABITAT) D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :** C'EST-A-DIRE PRESENTANT UN VOLUME PRINCIPAL DE TOITURE A 2 PENTES, ET REALISE EN ARDOISE, EN TUILE OU AUTRE MATERIAU D'ASPECT SIMILAIRE.

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle doivent respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

**Volumétrie :**

**A** - Les toitures sont réalisées en ardoise naturelle, tuile ou matériau d'aspect similaire sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Elles sont à deux pans symétriques avec une pente supérieure à 40°.

**B** - Les volumes secondaires et les extensions des constructions principales peuvent être traitées avec un autre type de toiture (ex : toit terrasse), sous réserve d'une composition harmonieuse et cohérente avec le bâtiment existant.

**Percements :**

**A** – Les lucarnes ou châssis de toit se composent par rapport aux percements des étages inférieurs. Les châssis sont posés encastrés dans la toiture.

**Matériaux :**

**A** - En architecture traditionnelle les matériaux de toit doivent être différents des matériaux des murs. Le bardage des constructions ou de leurs extensions sera autorisé si le projet s'intègre favorablement dans l'espace environnant, notamment par sa teinte.

La tôle et la plaque ondulée ne sont pas autorisées.

**Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au plan de la toiture. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée. Une implantation en pignon est interdite.

**4. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU EXTENSIONS (A USAGE D'HABITAT)**

**D'EXPRESSION MODERNE :** C'EST-A-DIRE PRESENTANT UN TRAITEMENT DE TOITURE PARTICULIER (TOITURE MONO-PENTE OU DE TRES FAIBLE PENTE, TOITURE CINTREE, TOITURE-TERRASSE...).

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages.

Ces constructions doivent respecter les règles générales édictées au présent article.

**Volumétrie :**

**A** - Les toitures réalisées avec d'autres matériaux que l'ardoise (ex : cuivre, zinc...) peuvent être autorisées avec une volumétrie adaptée, dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**Percements :**

**A** – Les lucarnes ou châssis de toit se composent par rapport aux percements des étages inférieurs. Les châssis sont posés encastrés dans la toiture.

**Matériaux :**

**A** - Le bardage des constructions ou de leurs extensions sera autorisé si le projet s'intègre favorablement dans l'espace environnant, notamment par sa teinte.

La tôle et la plaque ondulée ne sont pas autorisées.

**Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au projet d'ensemble. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée.

**5. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :**

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

- S'agissant du bâti de pierre, la maçonnerie doit rester apparente. Les joints sont pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie pierre.
- Dans le cas de réfection d'enduits, ceux-ci présentent une surface lisse.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes sont maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, doit respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), peuvent être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils sont positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée.

#### **6. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION D'ANNEXES LIEES A L'HABITATION DE L'EXPLOITANT :**

Les constructions annexes (atelier, abri de jardin, remise) ainsi que la création des espaces constitutifs d'emprises au sol tels que garage, carport, préau, abri de voiture, appentis sont réalisées avec autant de soin que les constructions principales et respecter les prescriptions suivantes :

- ↳ utilisation de matériaux de qualité : mur en pierre, maçonnerie enduite ou bardage bois.
- ↳ l'utilisation de matériaux de récupération est interdite.
- ↳ couleurs : en harmonie avec la construction principale.
- ↳ l'annexe détachée d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> doit présenter une toiture à deux pentes symétriques. La couverture sera en harmonie avec le bâtiment principal. Il sera toléré pour les espaces constitutifs d'une emprise au sol une toiture terrasse.
- ↳ l'annexe détachée d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> ainsi que les espaces constitutifs d'une emprise au sol peut présenter une toiture à deux pentes, mono pente ou une toiture terrasse. La couverture sera en harmonie avec le bâtiment principal.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

#### **7. CLOTURES :**

La modification et l'édification des clôtures sont soumises à déclaration préalable (art. R 421.12 du Code de l'Urbanisme).

Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, sont réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement : en site naturel, prédominance de la végétation.

#### **Clôtures sur voie :**

Cette hauteur est limitée en fonction de la hauteur des clôtures voisines. La hauteur maximale des nouvelles clôtures non végétale est fixée à 1,50 m, y compris pour les portails et portillons, mesurée à partir du sol naturel.

Les clôtures sur voie sont constituées soit par :

- A** - une haie bocagère convenablement entretenue, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert.
- B** - un mur en moellons apparents ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,80 m, complété d'une haie bocagère convenablement entretenue.
- C** - un talus bocager, convenablement entretenu, d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m.

#### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. La hauteur des haies n'est pas règlementée.

Les clôtures peuvent être constituées soit par :

- A** - une haie bocagère, convenablement entretenue, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert, avec possibilité d'un soubassement constitué d'une seule rangée de plaque de béton préfabriqué ou 2 rangs de parpaings enduits.
- B** - des clôtures à lames ajourées ou grillagées de bonne tenue.
- C** - un talus bocager, convenablement entretenu, d'une hauteur comprise entre 1 et 1,20 m.

#### **Sont interdits :**

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.

- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).
- Les panneaux préfabriqués de type béton ou matériaux d'aspect similaire.

---

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

---

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

**A** - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement.

**B** - Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Pour le choix des essences, on se réfère à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**C** - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement mono espèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

**D** - Les espaces de circulation et de stationnement privilégient les sols perméables : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc...

**E** - Afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences locales doivent être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.

**F** – En façade sur la RD 788 :

Pour tout projet situé en façade sur la RD 788, il est exigé la création d'un aménagement paysager d'une largeur minimale de 10 m. Cet aménagement paysager peut être constitué soit :

- d'un talus planté d'arbustes en mélange, et d'arbres tige implantés au minimum tous les 20 m,
- d'une haie vive d'essences locales, ponctuée d'arbres tige implantés au minimum tous les 20 m,
- d'un alignement d'arbres tige, implantés au minimum tous les 10 m,
- d'une surface engazonnée ponctuée de bosquets comprenant des arbres tige (au moins 1 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair : 3, 5, 7). Ces ensembles sont implantés à une distance maximale de 20 m les uns des autres, soit régulièrement, soit de façon plus aléatoire.

Pour le choix des essences, on se réfère à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**G** - Haies et talus plantés repérés :

Les haies ou talus plantés, repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications peuvent leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Peuvent être autorisés des abattages en vue d'une replantation en retrait ou à proximité immédiate, ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'ont pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés on se réfère au « plan de repérage des talus, talus plantés et haies bocagères », joint au dossier de P.L.U.

**H** - Boisements repérés : Les boisements sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la

structure paysagère protégée.

I - Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha.

- TITRE V -

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones 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.

Dans tous les cas, les autorisations d'occupation des sols autorisées à l'article N2 ci-après doivent assurer la préservation de l'activité agricole.

Elles comprennent :

- un secteur Ny, correspondant aux activités artisanales existantes en milieu rural.
- des secteurs Nx réservés aux couloirs de passage de lignes électriques.
- un secteur Nj réservé pour des jardins familiaux.

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

---

#### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Sont interdites, les occupations et imperméabilisations du sol situées dans une bande de 10 mètres minimum autour d'une zone humide inventoriée.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après, et notamment :

- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N 2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article N 2.
- Le stationnement isolé des caravanes ou habitat léger de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
- Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles désaffectés du type industriels (hangars, élevage hors sol, etc, ...)
- Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques.
- L'aménagement de plans d'eau.
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- La démolition du patrimoine architectural (bâtiment ou ensemble de bâtiments) repéré par un losange cerclé.
- Les dépôts en tout genre.

---

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

##### **I – RAPPELS :**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R 421-23-H.

**II - EN SECTEURS N SONT ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU FONCTIONNEMENT ET AU DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :**

**Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis CONFORME de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**

- En zone N, les installations nécessaires aux équipements et ouvrages d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur

réalisation.

- En zone N, l'aménagement de chemins piétonniers et tous travaux nécessaires au fonctionnement du cimetière existant.

-L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment principal avec un maximum de 50m<sup>2</sup>.

En dehors du projet de logement, il sera autorisé deux annexes (atelier, abri de jardin, remise, garage, carport, appentis,...) à condition :

- de ne pas compromettre la qualité architecturale et paysagère du site,
- de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée,
- de s'implanter à moins de 20 m maximum de l'habitation principale.
- ne doivent pas conduire à la création d'un nouveau logement ou espace de vie.

- La création d'annexes accolées à l'habitation tels que garage, carport, préau, abri de voiture, appentis constitutifs d'une emprise au sol ne devront pas dépasser 40% de l'emprise du bâtiment principal avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.

- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50% de la surface du bâtiment principal avec un maximum de 50m<sup>2</sup> et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, ainsi que son extension à condition que la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50% de la surface du bâtiment principal avec un maximum de 50m<sup>2</sup> et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

- Les extensions des constructions existantes, les annexes et les espaces constitutifs d'une emprise au sol permises aux alinéas précédents, seront autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales et ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

#### **IV - EN SECTEUR Ny, SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :**

-L'aménagement des établissements artisanaux existants et leur extension si celle-ci est nécessaire au fonctionnement des installations existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc..., ainsi que celles indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime : phares, balises,...) ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

#### **V - EN SECTEUR Nj, SONT ADMIS, SOUS RESERVE D'UNE PARFAITE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT :**

- Les abris en bois d'une surface de 6 m<sup>2</sup> maximum destinés au fonctionnement des jardins familiaux.
- l'utilisation de matériaux de récupération pour la réalisation d'abris ou de serres est interdite.

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

---

#### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès directs sur la RD 788 est interdite. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. De même, dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie départementale peut être limité.

Enfin, selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès.

---

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

---

### **1. EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

### **2. Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement pour toute construction ou installation nouvelle est obligatoire, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées, si possible gravitairement, par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels doivent être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

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

#### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseaux, ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. (ex : puits perdu, puisard, citerne, etc...). Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont à recommander pour une réutilisation appropriée (arrosage des espaces verts, lavage de voitures, etc...) suivant les préconisations de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

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

---

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions ou installations susceptibles d'être autorisées en application de l'article N 2 doivent être implantées à :

- à 35 m au moins de l'axe de la RD 788.
- à 35 m au moins de l'axe du futur contournement Nord de Lannion, repéré au plan par l'emplacement réservé n°1.
- à 15 mètres au moins de l'axe des autres routes départementales.
- à 10 mètres au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale.

Les installations liées aux constructions (parkings, réserves incendies, etc.) sont interdites dans la marge de recul des 35 m par rapport à l'axe de la RD 788.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :

- compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinantes ;
- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul ;
- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

---

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- s'il y a lieu de conserver un talus ou une haie existante.
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces reculs, c'est-à-dire implantée entre 0 et 3 m. Dans ce cas, l'extension pourra conserver un recul identique à l'existant, sous réserve que cette implantation garantisse une insertion harmonieuse du projet dans le site.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

---

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale de la construction, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 8 m, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas..

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, phares, balises, etc...

Les projets concernant d'éventuelles implantations dans le secteur Nx devront être soumis à l'avis des services de l'E.D.F. pour vérifier s'ils sont conformes aux dispositions de sécurité.

---

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. REGLES GENERALES :**

#### **A - Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :**

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

**B** - Il est possible d'implanter plusieurs constructions sur un terrain :

- La construction principale : il peut s'agir soit du logement, soit du local d'activité.
- La construction annexe : elle peut venir compléter la construction principale. De taille plus modeste, elle est destinée à abriter des fonctions d'accompagnement du logement ou de l'activité : atelier, abri de jardin, remise, garage ...Elle est détachée de la construction principale.

**C** - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ... les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs doivent exclure les teintes criardes.
- La construction annexe telle que atelier, abri de jardin, remise, garage, est traitée avec le même soin que le bâtiment principal.
- Tout mouvement de terre qui tend à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) peuvent être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

**D** - De même, les constructions intègrent autant que possible la notion de construction bioclimatique notamment en ce qui concerne :

- α) la gestion de l'énergie : l'objectif est d'implanter et d'orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires. Une implantation de la construction en partie Nord des terrains est à privilégier afin d'optimiser les apports solaires passifs. De même, les percements au Nord sont limités.
- β) la gestion de l'eau,
- γ) la gestion des déchets,
- δ) l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

Des éléments de mise en œuvre sont évoqués dans le cahier de recommandations.

## **2. DEMANDES D'AUTORISATION, CONSTITUTION DES DOSSIERS :**

Tout projet de construction nouvelle, quelle que soit son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de création, ou modification d'une clôture doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable.)

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des constructions ou modifications projetées.

En complément des paragraphes 1, 2, les règles suivantes s'appliquent :

## **3. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU EXTENSIONS D'EXPRESSION**

**TRADITIONNELLE** : C'EST-A-DIRE PRESENTANT UN VOLUME PRINCIPAL DE TOITURE A 2 PENTES, ET REALISE EN ARDOISE, TUILE OU AUTRE MATERIAU D'ASPECT SIMILAIRE.

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle doivent respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

### **Volumétrie :**

**A** - Les toitures sont réalisées en ardoise naturelle, ou matériau d'aspect similaire sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Elles sont à deux pans symétriques avec une pente supérieure à 40°.

**B** - Les volumes secondaires et les extensions des constructions principales peuvent être traitées avec un autre type de toiture (ex : toit terrasse), sous réserve d'une composition harmonieuse et cohérente avec le bâtiment existant.

### **Percements :**

**A** – Les lucarnes ou châssis de toit se composent par rapport aux percements des étages inférieurs.

Les châssis sont posés encastrés dans la toiture.

**Matériaux :**

**A** - En architecture traditionnelle les matériaux de toit doivent être différents des matériaux des murs. Le bardage des constructions ou de leurs extensions sera autorisé si le projet s'intègre favorablement dans l'espace environnant, notamment par sa teinte. La tôle et la plaque ondulée ne sont pas autorisées.

**Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au plan de la toiture. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée. Une implantation en pignon est interdite.

**4. REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU EXTENSIONS D'EXPRESSION MODERNE :** C'EST-A-DIRE PRESENTANT UN TRAITEMENT DE TOITURE PARTICULIER (TOITURE MONO-PENTE OU DE TRES FAIBLE PENTE, TOITURE CINTREE, TOITURE-TERRASSE...).

Les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. Ces constructions devront respecter les règles générales édictées au présent article.

**Volumétrie :**

**A** - Les toitures réalisées avec d'autres matériaux que l'ardoise (ex : cuivre, zinc...) sont autorisées avec une volumétrie adaptée, dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**Percements :**

**A** – Les lucarnes ou châssis de toit se composent par rapport aux percements des étages inférieurs. Les châssis sont posés encastrés dans la toiture.

**Matériaux :**

**A** - Le bardage des constructions ou de leurs extensions sera autorisé si le projet s'intègre favorablement dans l'espace environnant, notamment par sa teinte. La tôle et la plaque ondulée ne sont pas autorisées.

**Panneaux solaires :**

**A** - L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient intégrés au projet d'ensemble. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée.

**5. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :**

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

- S'agissant du bâti de pierre, la maçonnerie doit rester apparente. Les joints sont pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie pierre.
- Dans le cas de réfection d'enduits, ceux-ci présentent une surface lisse.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes sont maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
  - La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, doit respecter une proportion –verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), sont admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils sont

positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol est autorisée.

## **6. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION D'ANNEXES :**

Les constructions annexes (atelier, abri de jardin, remise) ainsi que la création des espaces constitutifs d'emprise au sol tels que garage, carport, préau, abri de voiture, appentis sont réalisées avec autant de soin que les constructions principales et respecter les prescriptions suivantes :

- utilisation de matériaux de qualité : mur en pierre, maçonnerie enduite ou bardage bois.
- l'utilisation de matériaux de récupération est interdite.
  - ↳ couleurs : en harmonie avec la construction principale.
  - ↳ l'annexe détachée d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> doit présenter une toiture à deux pentes symétriques. La couverture sera en harmonie avec le bâtiment principal. Il sera toléré pour les espaces constitutifs d'une emprise au sol une toiture terrasse.
  - l'annexe détachée d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> ainsi que les espaces constitutifs d'une emprise au sol peuvent présenter une toiture à deux pentes, mono pente ou une toiture terrasse. La couverture sera en harmonie avec le bâtiment principal.

La hauteur totale des annexes est limitée à 3,00 m.

## **7. CLOTURES :**

**Rappel :** La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 09.10.2009.

Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, sont réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement : en site naturel, prédominance de la végétation.

### **Clôtures sur voie :**

Cette hauteur est limitée en fonction de la hauteur des clôtures voisines. La hauteur maximale des nouvelles clôtures non végétale est fixée à 1,50 m, y compris pour les portails et portillons, mesurée à partir du sol naturel. La hauteur des haies est limitée à 1,80m

Les clôtures sur voie sont constituées soit par :

- A** - une haie bocagère convenablement entretenue, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert.
- B** - un mur en moellons apparents ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,80 m, complété d'une haie bocagère convenablement entretenue.
- C** - un talus bocager, convenablement entretenu, d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m.

### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Les clôtures sont constituées soit par :

- A** - une haie bocagère, convenablement entretenue, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert, avec possibilité d'un soubassement constitué d'une seule rangée de plaque de béton préfabriqué ou 2 rangs de parpaings enduits.
- B** - des clôtures à lames ajourées ou grillagées de bonne tenue.

**C** - un talus bocager, convenablement entretenu, d'une hauteur comprise entre 1 et 1,20 m.

### **Sont interdits :**

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).
- Les panneaux préfabriqués de type béton ou matériaux d'aspect similaire.

---

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

---

## ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

**A** - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement.

**B** - Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Pour le choix des essences, on se référera à la liste de végétaux jointe au dossier de P.L.U.

**C** - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux...), de laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès...), en alignement mono espèce est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

**D** - Les espaces de circulation et de stationnement privilégient les sols perméables : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc...

**E** - Haies et talus plantés repérés :

Les haies ou talus plantés, repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection, sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications peuvent leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie.

Peuvent être autorisés des abattages en vue d'une replantation en retrait ou à proximité

Immédiate, ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'ont pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère protégée.

La modification de ces éléments de paysage est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les éléments repérés on se réfère au « plan de repérage des talus, talus plantés et haies bocagères », joint au dossier de P.L.U.

**F** - Boisements repérés : Les boisements sont maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

**G** - Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha.

### - TITRE VI -

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER

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

**Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver.**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés comme tels aux documents graphiques du PLU.

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

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

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

## CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

---

### L. 130-1 –(modifié par la loi N° 2014-1170 du 13 octobre 2014 – art.93)

---

**Article L. 113-1** (ancien article L 130-1) : Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

**Article L. 113-2** (ancien article L 130-1) : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'Occupation du Sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

**Article L. 113-3** (ancien article L.130-2,al. 1er,2 et 4): Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L.113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une parcelle du terrain classé en application de l'article L.113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins,

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

## - TITRE VII -

## **EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier.

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles, L 151-1, L 151-2, L 151-11, R 151-31, R 151-32 et R\*431-16-1.

---

### **Art. R\*.431-16-1 – décret n° 2007-817 du 11mai 2007**

---

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du 4° de L 151-41 ou dans un secteur délimité en application de l'article L 123-2 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ou en application de l'article L 151-15, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.