

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>15</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	17
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	24
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....	31
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE .....	38
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UT.....	44
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY .....	50
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>57</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....	59
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUY .....	65
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>73</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A .....	75
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>83</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....	85
<b>TITRE VI : LEXIQUE</b>	<b>91</b>
<b>TITRE VII : ANNEXES</b>	<b>99</b>
ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	101
ANNEXE 2 : EMPLACEMENTS RESERVES.....	102
ANNEXE 3 : LISTE DES ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS PATRIMONIAUX IDENTIFIES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE.....	103
ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES EN ZONE URBAINE ET A URBANISER .....	105
ANNEXE 5 : LISTE DES PLANTES INVASIVES .....	108



# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---



Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-NICOLAS-DU-PELEM.

### **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en annexe du PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles,
  - les zones de droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement différé,
  - les secteurs sauvegardés,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
  - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les projets d'intérêt général.
4. – Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) Loire Bretagne.

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1. Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) et en zones à urbaniser (AU) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ;
- Les règles graphiques de recul ou de marge de retrait des constructions ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1 8°, L. 123-2 b) et c), et R. 123-12 1°c) du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 III 2° ;
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou

non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols : sites archéologiques, zones humides et cours d'eau.

2. Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - la zone UA ;
  - la zone UB ;
  - la zone UC ;
  - la zone UE ;
  - la zone UT ;
  - la zone UY.
3. Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :
  - La zone 1AU ;
  - La zone 1AUY ;
4. Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.  
Les dispositions du titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone A.
5. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.Les dispositions du titre V du présent règlement s'appliquent à la zone A.

Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur seize articles :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

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

### **APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

#### **Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

#### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

### **OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

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

### **RAPPELS**

**Article R. 421-1 du code de l'urbanisme**

En application des articles L. 421-1 et R. 421-1 « les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

**Article R. 111-21 du code de l'urbanisme**

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

**Article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme**

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

**Aire de stationnement**

En application de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, « il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le PLU est approuvé.

**Espaces Boisés Classés (EBC)**

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

Les espaces boisés classés seront définis avec un recul de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public routier départemental.

### **Éléments du paysage, patrimoine architectural et historique**

Les éléments du paysage et éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont repérés dans les documents graphiques du règlement (plan de zonage) et peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement du PLU.

### **Éléments du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les éléments du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique en application de la loi Paysage, article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ils peuvent être de type surfacique ou linéaire, arborés ou non.

Les éléments identifiés seront maintenus et entretenus en tant que de besoin.

Tous travaux ayant pour effet la suppression ou la modification même partielle d'un élément de paysage identifié sur les documents graphiques et non soumis à un régime spécifique doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues à l'article R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'autorisation, cette dernière pourra être assortie de mesures compensatoires.

### **Éléments boisés**

Pour les éléments boisés, des compensations sous forme de nouvelles plantations sur place ou à proximité, dans des conditions équivalentes en terme de structure (talus, muret, alignement), de longueur ou d'essences végétales pourront être exigées dans le but de préserver l'intégrité de la structure paysagère protégée.

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

### **Éléments bocagers à protéger**

Toute modification ou suppression, même partielle, portée sur un élément du paysage identifié au Plan local d'Urbanisme au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les conditions prévues à l'article R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de nouvelles plantations sur place ou à proximité, dans des conditions pouvant être équivalentes en terme de structure (talus, muret, alignement), de longueur ou d'essences végétales dans le but de préserver l'intégrité de la structure paysagère protégée.

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

### **Secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux à protéger**

Les secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale dans les conditions prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du règlement sont listés en annexe du présent règlement.

### **Permis de démolir**

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, concernée par les dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir.

Par Délibération n°2015-02 06, le Conseil Municipal a décidé de soumettre a permis de démolir, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2015, en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située en **zone UA**.

L'article R.421-29 du même code recense les démolitions dispensées de permis de démolir.

### Clôtures

Par Délibération n°2015-02 05, le Conseil Municipal a décidé de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2015 et sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

### Sites archéologiques

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 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 ». Cet article est d'ordre public, il s'applique à toutes les communes, y compris celles dotées d'un PLU,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3<sup>ème</sup> du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1<sup>o</sup> de l'article 322-3 du code pénal. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Article L 531-14 à L 531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal :

*"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).*

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 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 un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".*

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 1er § : *"Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".*
- Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

Entrent dans le champ d'application de l'alinéa précédent :

- lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire, un permis de démolir, une autorisation d'installations ou de travaux divers ;
- la création de zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- les opérations de lotissement ;
- les travaux soumis à déclaration préalable ;
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact ;
- les travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme, mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

### **Les zones humides**

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Blavet.

Toutes constructions, installations ou extensions de construction existantes sont interdites à l'exception des :

- Installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Travaux d'intérêt collectif,
- Mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment en agriculture,
- Mesures de conservation ou de protection de ces milieux humides,
- Cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Toute occupation ou utilisation du sol et tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers,
- Travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

### **Pour rappel : Les mesures compensatoires imposées par le SDAGE Loire-Bretagne (Disposition 8B-2)**

*« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »*

### **Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert (Article R. 123-9 du code de l'urbanisme)**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés aux documents graphiques du règlement et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques du règlement donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés sont soumis aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 12311 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite,
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme,
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :
  - o Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
  - o Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

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

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### **Accès sur les routes départementales**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou à celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leur position, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

**Espace naturel sensible - zone de préemption du Conseil Départemental**

Un espace naturel sensible faisant l'objet d'un droit de préemption de la part du Conseil Départemental est mis en place sur la commune, en limite communale ouest, le long du Blavet.



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA comprend un secteur particulier faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

« La zone UA correspond au centre-bourg historique de Saint-Nicolas-du-Pélem regroupant une mixité de fonctions. Le PLU vise à y :

- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles
- Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements. »

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et de ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées sous condition d'aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes à la construction principale ;
- Les piscines de plein air.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation délimitée sur les documents graphiques du règlement et présentée en pièce n°4 du dossier de PLU :

La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

#### **VOIRIE**

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées :**

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

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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

##### **b) Eaux pluviales :**

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

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

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

**ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.

A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

Les extensions des constructions existantes ne respectant les règles ci-dessus pourront être réalisées dans le prolongement de la construction.

**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

L'extension des constructions existantes, qui ne respectent pas les règles ci-dessus, pourront soit rejoindre la limite séparative, soit être réalisées dans le prolongement de la construction existante, sans se rapprocher de la limite séparative.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- sur la limite séparative ;
- en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

**ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres pour les toitures à pente supérieure à 35° (au faîtage) ;
- 9 mètres pour les toitures terrasses (à l'acrotère) ou les toitures à pente inférieure à 35° (au faîtage).

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres pour les toitures à pente supérieure à 35° (au faîtage) ;
- 4,20 mètres pour les toitures terrasses (à l'acrotère) ou les toitures à pente inférieure à 35° (au faîtage).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.**

#### **Toiture**

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les toitures seront à deux pentes supérieures à 35°. Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieure à 35° seront uniquement autorisées pour les constructions annexes et pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée.

#### **Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

#### **Percements**

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

#### **Dispositions spécifiques applicables aux secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du règlement**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

## **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit par :

- Un mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.
- Un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Une haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage.

Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.
- Soit d'un dispositif à claire-voie
- Soit par des dispositifs associant ces différents éléments

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

## **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique ou de souci de préservation du patrimoine.

Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

## **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de paysagement et de perspectives paysagères définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

## **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB comprend un secteur particulier faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

« La zone UB correspond aux franges du centre-bourg historique de Saint-Nicolas-du-Pélem regroupant une mixité de fonctions ainsi qu'au village de Bothoa. Le PLU vise à y :

- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
- Poursuivre les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles
- Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements
- Créer un secteur de transition entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires »

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et de ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation délimitée sur les documents graphiques du règlement et présentée en pièce n°4 du dossier de PLU :

- La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

## **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les principes de liaisons et d'accès définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

### **VOIRIE**

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

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

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

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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

#### **b) Eaux pluviales :**

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

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

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

**ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.

A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante.

Les extensions des constructions existantes ne respectant les règles ci-dessus pourront être réalisées dans le prolongement de la construction.

**ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

L'extension des constructions existantes, qui ne respectent pas les règles ci-dessus, pourront soit rejoindre la limite séparative, soit être réalisées dans le prolongement de la construction, sans se rapprocher de la limite séparative.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- sur la limite séparative ;
- en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres pour les toitures à pente supérieure à 35° (au faîtage) ;
- 6 mètres pour les toitures terrasses (à l'acrotère) ou les toitures à pente inférieure à 35° (au faîtage).

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres pour les toitures à pente supérieure à 35° (au faîtage) ;
- 4,20 mètres pour les toitures terrasses (à l'acrotère) ou les toitures à pente inférieure à 35° (au faîtage).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.**

#### **Toiture**

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les toitures seront à deux pentes supérieures à 35° pour le corps du bâtiment principal de la construction.

Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieure à 35° seront autorisées pour les parties secondaires de la construction, pour les extensions de la construction ainsi que pour les annexes à la construction principales.

#### **Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

#### **Percements**

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

#### **Dispositions spécifiques applicables aux secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du règlement**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

## **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.

#### **En bordure des voies et des espaces publics :**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit par :

- Un mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.
- Un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, **éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive d'essences locales.**
- Une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

#### **En limite séparative :**

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.
- **Soit d'un dispositif à claire-voie**
- **Soit par des dispositifs associant ces différents éléments**

#### **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :**

- Le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

## **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les coffrets des concessionnaires s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique ou de souci de préservation du patrimoine.

Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

## **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de paysagement et de perspectives paysagères définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

## **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC comprend un secteur particulier faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone UC correspond à des opérations groupées et des lots à bâtir destinés essentiellement à l'habitat. Le PLU vise à y :

- Préserver l'unité paysagère
- Permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée.

### **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs

### **ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et de ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation délimitée sur les documents graphiques du règlement et présentée en pièce n°4 du dossier de PLU :

- La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

## **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les principes de liaisons et d'accès définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

### **VOIRIE**

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

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

## **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

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

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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

#### **b) Eaux pluviales :**

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

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

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

**ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre ;
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes ne respectant les règles ci-dessus pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

**ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront soit sur la ou les limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

L'extension des constructions existantes, qui ne respectent pas les règles ci-dessus, pourront soit rejoindre la limite séparative, soit être réalisées dans le prolongement de la construction, sans se rapprocher de la limite séparative.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- sur la limite séparative ;
- en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

**ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres pour les toitures à pente supérieure à 35° (au faîtage) ;
- 6 mètres pour les toitures terrasses (à l'acrotère) ou les toitures à pente inférieure à 35° (au faîtage).

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres pour les toitures à pente supérieure à 35° (au faîtage) ;
- 4,20 mètres pour les toitures terrasses (à l'acrotère) ou les toitures à pente inférieure à 35° (au faîtage).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.**

#### **Toiture**

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

#### **Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

#### **Percements**

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit par :

- Un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.
- Soit d'un dispositif à claire-voie
- Soit par des dispositifs associant ces différents éléments

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les coffrets des concessionnaires s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

## **ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique ou de souci de préservation du patrimoine.

Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

## **ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

- Les principes de paysagement et de perspectives paysagères définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

## **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE UC16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

*La zone UE correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.*

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

### **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées.

### **ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

#### **VOIRIE**

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

## **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

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

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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

#### **b) Eaux pluviales :**

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

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

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

## **ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre ;
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes en respectant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant les règles ci-dessus pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

## **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant les règles ci-dessus pourront être réalisées dans le prolongement de la construction.

## **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.**

#### **Toiture**

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

#### **Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

### En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit par :

- un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales ;
- une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

### En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les coffrets des concessionnaires s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

## **ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique ou de souci de préservation du patrimoine.

Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

## **ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

## **ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE UE16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UT

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone UT correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux activités touristiques et de loisirs (aire de camping notamment) qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait de leurs besoins spécifiques.

### **ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

### **ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs à condition de s'intégrer dans l'environnement du site.

### **ARTICLE UT3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

#### **VOIRIE**

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

## **ARTICLE UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

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

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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

#### **b) Eaux pluviales :**

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

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

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, téledistribution et gaz seront enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

## **ARTICLE UT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes en respectant une marge de recul d'au moins 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant les règles ci-dessus pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

## **ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant les règles ci-dessus pourront être réalisées dans le prolongement de la construction.

## **ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.**

#### **Toiture**

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

#### **Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

**En bordure des voies et des espaces publics :**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées par une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

**En limite séparative :**

Les clôtures seront constituées par une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

**Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :**

- Le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

**3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les coffrets des concessionnaires s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

**ARTICLE UT12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique ou de souci de préservation du patrimoine.

Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

**ARTICLE UT13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

**ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UT15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE UT16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

La zone UY comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimité sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

*La zone UY correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.*

### **ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dans toute la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

### **ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
  - . d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
  - . d'être intégrées aux bâtiments d'activités et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m<sup>2</sup>.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation délimitée sur les documents graphiques du règlement et présentée en pièce n°4 du dossier de PLU :

- La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

### **ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les principes de liaisons et d'accès définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

### **VOIRIE**

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

## **ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

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

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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

#### **b) Eaux pluviales :**

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

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

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

## **ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres minimum des voies, emprises publiques ou des cours communes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- 2) pour répondre à des objectifs de développement durable (orientation, ensoleillement...)
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction.

## **ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera une distance minimale de 4 mètres comptée horizontalement entre tous points des bâtiments

## **ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.**

Une simplicité des volumes sera recherchée.

#### **Toiture**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

#### **Parements extérieurs**

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

#### **En bordure des voies et des espaces publics :**

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité ;
- Soit d'un mur bahut inférieur à 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

### En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur foncée doublé ou non d'une haie vive d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

## **ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique ou de souci de préservation du patrimoine.

Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

## **ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

## **ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UY15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les principes de prise en compte environnementale définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

### **ARTICLE UY16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU comprend des secteurs particuliers faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

*La zone 1AU correspond aux espaces à urbaniser destinés à accueillir une mixité de fonctions et à répondre aux besoins en logements. Le PLU vise à y :*

- *Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat*
- *Poursuivre les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles tout en y encourageant l'architecture contemporaine et les technologies environnementales innovantes ;*
- *Encourager la densité bâtie pour limiter la consommation d'espace agricoles et naturels, tout en y assurant la qualité du cadre de vie ;*
- *Limiter l'usage de l'automobile et privilégier les modes de déplacements doux ».*

### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs

### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- L'habitation à condition de respecter la programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité, et de ne pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes à la construction principale ;
- Les piscines de plein air.

### **ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les principes de liaisons et d'accès définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

#### **VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

### **ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées :**

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

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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

##### **b) Eaux pluviales :**

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

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

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

**ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre ;
- en retrait de 3 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- sur la limite séparative ;
- en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

**ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres pour les toitures à pente supérieure à 35° (au faîtage) ;
- 6 mètres pour les toitures terrasses (à l'acrotère) ou les toitures à pente inférieure à 35° (au faîtage).

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres pour les toitures à pente supérieure à 35° (au faîtage) ;
- 4,20 mètres pour les toitures terrasses (à l'acrotère) ou les toitures à pente inférieure à 35° (au faîtage).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les principes relatifs à l'aménagement et au cadre bâti définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.**

#### **Toiture**

Les constructions annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les toitures seront à deux pentes supérieures à 35°. Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieure à 35° seront uniquement autorisées pour les constructions annexes et pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée.

#### **Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

#### **Percements**

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

#### **En bordure des voies et des espaces publics :**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit par :

- un mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.
- un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical. L'ensemble pourra être doublé intérieurement d'une haie vive d'essences locales.

- une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, en harmonie avec les éléments de clôture.

#### En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

#### Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

### **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique ou de souci de préservation du patrimoine.

Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

### **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

#### Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les principes de prise en compte environnementale définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

## **ARTICLE 1AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUY

La zone 1AUY comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimité sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

*La zone 1AUY correspond aux espaces à urbaniser destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.*

### **ARTICLE 1AUY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

### **ARTICLE 1AUY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
  - o d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
  - o d'être intégrées aux bâtiments d'activités et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m<sup>2</sup>.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings.

### **ARTICLE 1AUY3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les principes de liaisons et d'accès définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

### **VOIRIE**

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

## **ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

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

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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

#### **b) Eaux pluviales :**

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

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

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

## **ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres minimum des voies, emprises publiques ou des cours communes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- 2) pour répondre à des objectifs de développement durable (orientation, ensoleillement...)
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera une distance minimale de 4 mètres comptée horizontalement entre tous points des bâtiments

## **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

## **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.**

Une simplicité des volumes sera recherchée.

#### **Toiture**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

#### **Parements extérieurs**

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

#### **En bordure des voies et des espaces publics :**

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité ;
- Soit d'un mur bahut inférieur à 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

#### **En limite séparative :**

La clôture sera constituée d'un grillage de couleur foncée doublé ou non d'une haie vive d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

### **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique ou de souci de préservation du patrimoine.

Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

### **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les principes de prise en compte environnementale définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

### **ARTICLE 1AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.





## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

---



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Un secteur Aa correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée du fait de leur proximité avec les espaces urbanisés. La vocation agricole de ces secteurs est affirmée mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour assurer une protection des zones urbanisées ;
- Un secteur Ae correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone ;

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dans la zone A et les secteurs Aa et Ae :**

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

#### **Dans le secteur Aa :**

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2 :

- Toute construction ou installation nécessaire à l'exploitation agricole, du sol ou du sous-sol.
- Toute implantation de toile de tente, d'habitation légère de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées sauf dans le cadre d'un camping à la ferme.
- Tout stationnement de caravane quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de garage mort) avec un maximum d'une caravane par siège d'exploitation.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute construction et tout changement de destination pour créer des garages pour du stockage de caravanes, autocaravanes ou pour l'hivernage de bateaux ou tout autre type de véhicules.
- Toute implantation de piscine qu'elle soit enterrée ou hors sol, fixe ou démontable.
- Toute implantation d'éoliennes sauf exceptions mentionnées à l'article A2.
- Les exhaussements et affouillements sauf ceux qui sont strictement nécessaires aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

#### **Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :**

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.
- Tous travaux publics ou privés soumis à procédure relevant du code de l'urbanisme susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment affouillement, exhaussement, dépôts divers, et, d'une façon générale, tout drainage ou toute opération conduisant à modifier le régime hydraulique des terrains.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et les extensions des constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles correspondent au logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole, qu'elles prennent place à proximité du siège d'exploitation et d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.
- Les installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...), à condition que ces activités de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole et qu'elles soient parfaitement intégrées au site.
- Le changement de destination des secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux ainsi que des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement sous réserves cumulatives :
  - . de préserver le caractère architectural originel ;
  - . de ne pas compromettre l'activité agricole ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
  - . du respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural (réciprocité).

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

- Le stationnement des caravanes pour une durée inférieure à 2 ans à condition qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement.
- Les éoliennes à condition d'une installation cohérente avec l'environnement et les paysages.
- Dans une bande de 5 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.
- L'extension des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole à condition :
  - . de ne pas compromettre l'activité agricole
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à celle existante à la date d'approbation du présent PLU,
  - . de ne pas créer de logement supplémentaire,
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
  - . et de respecter l'article L. 111-3 du code rural (réciprocité).
- Les annexes des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole à condition :
  - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
  - . de s'implanter à moins de 30 m de la construction principale.

### **Dans le secteur Aa :**

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone A, à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

### **Dans le secteur Ae :**

Sont admises les extensions des constructions existantes ayant la destination suivante :

- « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - . L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à une activité existante ;
  - . L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - . L'emprise au sol de l'extension du bâtiment existant soit inférieure ou égale à 450 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLU.
  - . La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - . Qu'un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - . L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

Sont également admis les types d'activités suivants :

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt existante, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

### **Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales et ce notamment en agriculture, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage pour le bétail. Dans les cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements sont réalisés de façon à maintenir la continuité écologique.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
  - b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

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

### **ASSAINISSEMENT**

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

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non règlementé

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

---

Sauf dispositions différentes éventuellement figurées aux documents graphiques, les constructions seront édifiées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation soit :
  - . à l'alignement des voies et emprises publiques ;
  - . en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques
- Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Dispositions spécifiques :**

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus pourront s'implanter dans la continuité de la construction existante.

### **Cas particulier aux abords des routes départementales en dehors des espaces urbanisés :**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) les retraites suivants seront respectés :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD790 ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD4, RD5 et RD50.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électriques, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

**Dans le secteur Ae :**

A l'intérieur des marges de recul figurant au document graphique, sont autorisés les espaces de stockage ainsi que les ouvrages de gestion d'eaux pluviales et les aires de stationnement. Ces espaces / ouvrages devront toutefois faire l'objet d'un traitement paysager.

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en respectant une distance minimale de 3 m.

**Dispositions spécifiques :**

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

Non règlementé

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dans la zone A et le secteur Aa :**

Non règlementé

**Dans le secteur Ae :**

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

**ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Dans la zone A, à l'exception du secteur Ae :**

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole : 14 mètres,
- Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'activité agricole : 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Pour les annexes à l'habitation : 6 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.

**Dans le secteur Ae :**

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'activités ne peut excéder 10 mètres.

---

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**Aspect des constructions**

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

Une simplicité des volumes sera recherchée. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée ou bois naturel afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

**Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Elles seront constituées soit :

- d'un talus planté d'essences locales en mélange,
- d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

**Dispositions spécifiques applicables aux secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du règlement**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et

incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules seront aménagés en espaces végétalisés.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus.

Les aires de stockage et les bâtiments imposants seront masqués par des haies ou boisements d'essences locales, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **De plus dans le secteur Ae :**

L'implantation et le traitement des espaces de stockage seront étudiés afin d'assurer au mieux leur insertion dans l'environnement : positionnement limitant les perceptions depuis les routes départementales, cohérence avec le bâtiment principal, traitement paysager des abords ou intégration au bâti, ...

Les espaces de stationnement et de manœuvre visibles depuis la Route Départementale N°790 seront accompagnés de plantations afin de limiter leur perception depuis la voie et ainsi garantir l'insertion du projet dans son environnement.

## **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé

## **ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non règlementé

**ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non règlementé

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### Extrait du rapport de présentation du PLU :

*La zone N correspond aux espaces destinés à être protégés en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.*

*Elle recouvre notamment les sites archéologiques de degré 2, les espaces naturels sensibles (proximité des cours d'eau, de boisements autour du centre-bourg) ainsi que les espaces proches de la zone Natura 2000.*

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions de toute nature sauf celles liées à l'activité forestière et celles admises sous condition à l'article N2.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

### **Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :**

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- Tous travaux publics ou privés soumis à procédure relevant du code de l'urbanisme susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment affouillement, exhaussement, dépôts divers, et, d'une façon générale, tout drainage ou toute opération conduisant à modifier le régime hydraulique des terrains, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement.
- Dans une bande de 5 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.
- Le changement de destination des secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux ainsi que des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement sous réserves cumulatives :
  - . de préserver le caractère architectural originel ;
  - . de ne pas compromettre l'activité agricole ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
  - . du respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural (réciprocité).

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- L'extension des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole à condition :
  - . de ne pas compromettre l'activité agricole
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à celle existante,
  - . de ne pas créer de logement supplémentaire,
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
  - . et de respecter l'article L. 111-3 du code rural (réciprocité).
- Les annexes des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole à condition :
  - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
  - . de s'implanter à moins de 30 m de la construction principale.

**Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales et ce notamment en agriculture, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage pour le bétail. Dans les cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements sont réalisés de façon à maintenir la continuité écologique.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
  - b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

**ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

**ARTICLE N4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

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

### **ASSAINISSEMENT**

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

Les dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU seront respectées.

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

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non règlementé

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf dispositions différentes éventuellement figurées aux documents graphiques, les constructions seront édifiées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation soit :
  - o à l'alignement des voies et emprises publiques ;
  - o en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques
- Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Dispositions spécifiques :**

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus pourront s'effectuer dans la continuité de la construction existante.

### **Cas particulier aux abords des routes départementales en dehors des espaces urbanisés :**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) respecteront les retraits suivants :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD790 ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD4, RD5 et RD50.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

transformation électriques, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en respectant une distance minimale de 3 m.

### **Dispositions spécifiques :**

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

Non règlementé

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 14 mètres,
- Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'activité agricole : 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Pour les annexes à l'habitation : 6 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **Aspect des constructions**

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

Une simplicité des volumes sera recherchée. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée ou bois naturel afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

### **Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Elles seront constituées soit :

- d'un talus planté d'essences locales en mélange,
- d'une haie végétale d'essences locales en mélange d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules seront aménagés en espaces végétalisés.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences locales et bocagères.

Les aires de stockage et les bâtiments imposants seront masqués par des haies ou boisements d'essences locales, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé

**ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non règlementé

**ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non règlementé

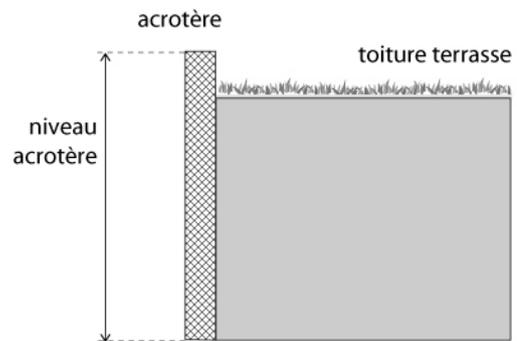
## **TITRE VI : LEXIQUE**

---



**Acrotère**

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

**Alignement**

L'alignement est la limite séparative entre une unité foncière et une voie ou emprise publique.

**Annexes a la construction principale**

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités, détachées de la construction principale.

Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire et une affectation complémentaire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin,...).

**Aménagement d'une construction**

L'aménagement ne change pas sa volumétrie.

**Architecture contemporaine**

L'architecture contemporaine représente un type de construction caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

**Comble**

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**Construction**

Il s'agit de tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction ou destination, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme).

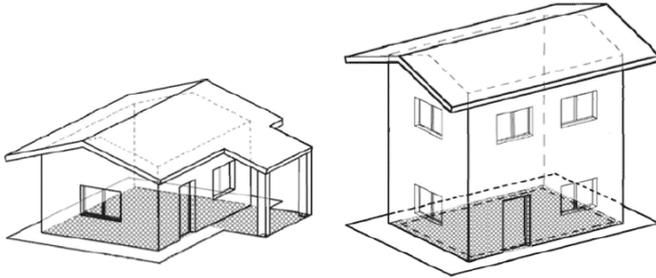
Une construction correspond à tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

**Egout du toit**

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

**Emprise au sol**

Elle relève de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.

**Emprise publique**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent des emprises publiques les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

**Extension des constructions existantes**

L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment. Elle peut se faire par surélévation d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

**Faitage :**

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

**Habitations légères de loisir**

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

**Hauteur des constructions**

Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasse.

### **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

### **Limites séparatives de propriété**

Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées (alignement). Elles se composent :

- Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).
- Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.

### **Marge de recul**

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies.

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### **Surélévation**

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

### **Surface de plancher**

*(Article R. 112-2 du code de l'urbanisme)*

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

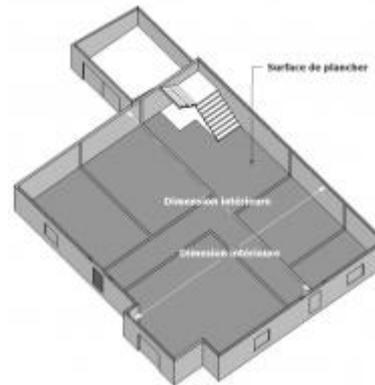
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

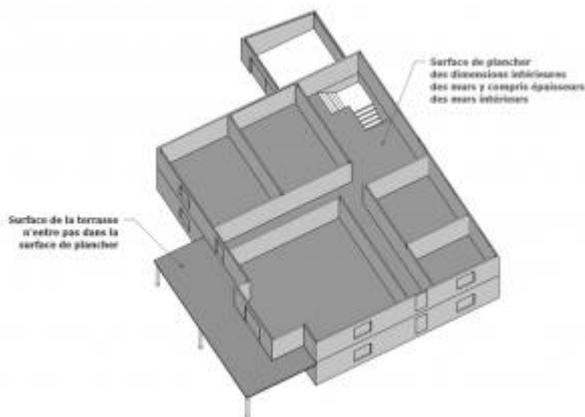
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



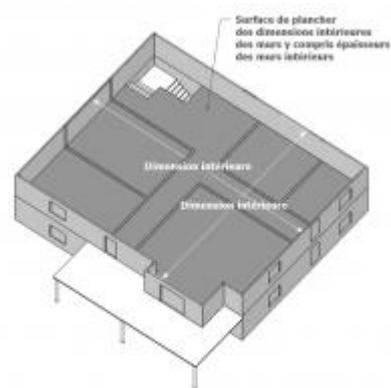
Surface de plancher du rez-de-chaussée



Surface de plancher finale du rez-de-chaussée



Surface de plancher de l'étage



Surface de plancher finale de l'étage

### **Unité foncière**

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **Superficie du terrain**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

### **Terrain naturel**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

**Voies**

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

**Vue**

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



## **TITRE VII : ANNEXES**

---



## ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

#### AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

#### AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

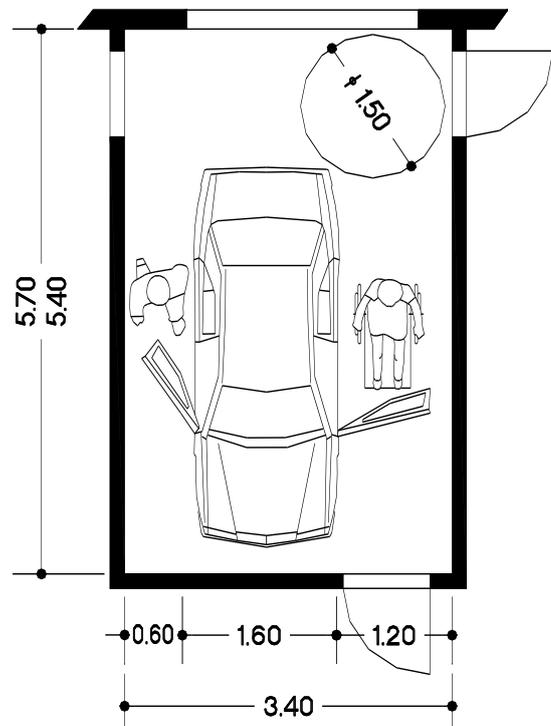
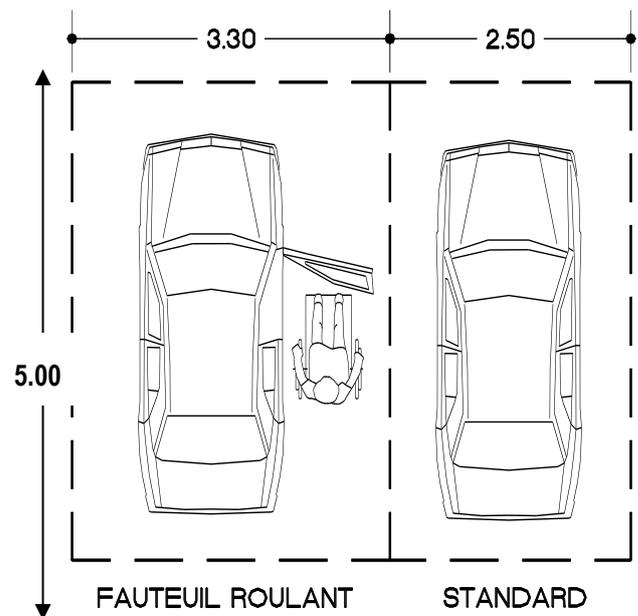
### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

#### NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.40m.



**ANNEXE 2 : EMBACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sont les suivants :

<b>Emplacement réservé n°</b>	<b>Situation</b>	<b>Objet</b>	<b>Superficie</b>	<b>Bénéficiaire</b>
<b>ER 1</b>	Saint-Alain	Acquisition de l'emprise de l'ancienne voie ferrée	4 577 m <sup>2</sup>	Commune
<b>ER 2</b>	Rue du Blavet	Création d'une voie d'accès	831 m <sup>2</sup>	Commune
<b>ER 3</b>	Rue L et M Bertrand	Acquisition de l'emprise du trottoir	67 m <sup>2</sup>	Commune
<b>ER 4</b>	Impasse Anatole Le Braz	Cheminement	221 m <sup>2</sup>	Commune

### **ANNEXE 3 : LISTE DES ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS PATRIMONIAUX IDENTIFIES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE**

1. Les vestiges du château de Beaucours, du XVème, désaffecté depuis la Révolution,
2. Le manoir du Penquer, du XVIIème, construction mixte de granite et de schiste utilisé par niveau lui confère son originalité,
3. Le manoir de Logueltas, du XVème-XVIIIème. Le manoir comprend deux fermes, une chapelle du XVIIIe siècle, un fournil à deux fours, une fontaine et un lavoir.
4. Le manoir Le Botcol, de la fin du XIXème, avec des remplois du XVIIème, la chapelle date de la fin du XIXème,
5. Le manoir de Kerlevénez, du XVIIème, remanié vers 1970, en granite,
6. Le manoir de Lestaurec, du XIXème, en schiste, moellon et appareil mixte,
7. La maison située à Guer an Groch, en mauvais état, du XVIIIème,
8. La ferme située à Kerscoët, des XVIIème et XIXème, en mauvais état,
9. La ferme de Saint-André (1656-1824), en mauvais état, en granite, pierre de taille et moellons,
10. La 2<sup>ème</sup> ferme de Saint-André, du XVIIème, en granite, en moellons,
11. Le manoir de Kerhuel, du XVIIème, XVIIIème et XIXème, daté 1669-1780, agrandi au XIXème, en granite,
12. La ferme de Kerlun, de la fin XVIIIème (1728),
13. La ferme de Danouëdel, du XVIIème,
14. La ferme de Rez Guervenno, du XVIIème, remaniée en 1784, possède un puits engagé dans la maçonnerie d'une de ses dépendances. Celui-ci est ainsi accessible de l'extérieur comme de l'intérieur du bâtiment.
15. Maisons rurales à Saint-André
16. Four au lieu-dit de Kergoas
17. Le moulin à farine de Kerledec, du XVIIIème, en schiste, granite et moellons, à dérivation et roues dessus,
18. L'église de Bothoa, des XIVème, XVIème et XVIIème,
19. La chapelle Notre Dame du Ruellou, des XVème et XVIIème,
20. La chapelle Saint Joseph de Keruhel, datant de 1669,
21. La chapelle Saint Gildas de Locqueltas, reconstruite au XIXème,
22. L'ossuaire de Bothoa du XIVème,
23. La croix de chemin de Kerdun, du XIXème, en granite,
24. La croix de Saint-André (XVIIème),
25. La croix du cimetière de Bothoa,
26. La croix de Dom Henry (XVIIIème)
27. Moulin du Rocher
28. Maison ancienne (avec escalier intérieur en granit)
29. Ensemble de ferme (avec murets, puits, fournil, borne d'entrée de cour, levée en orthostats de granit)
30. Puit et four à pain
31. Puit, loch, levée en orthostats de granit pour la cuisson

32. Annexe constituée d'un mur en orthostats
33. Bâtiment avec auges intérieures taillées dans la masse du revêtement extérieur en granit.
34. Vestiges d'un manoir ancien avec ensemble d'orthostats en granit et ancrage du portail d'entrée
35. Ferme avec partie XVIIIème au nord-est, façade remarquable, poutre d'origine, orthostats de granit bordant le chemin attenant
36. Fontaine Saint-Alain
37. Voie de l'âge du bronze

## ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES EN ZONE URBAINE ET A URBANISER

### ARBUSTES POUR LES HAIES MIXTES LIBRES

#### Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:Bloue	Eté
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

#### De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélias	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélias	Rose	Mai à juillet

**ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES**

Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Été
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

**Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :**

Carpinus betulus	Charme commun	Haie semi-persistante	
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie semi-persistante	

**ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES**

Pour les haies mixtes libres.

**Petite taille (max. 1m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Cotoneaster damneri	Cotonéasters rampants	Beau feuillage dense	
Cotoneaster microphyllus	Cotonéasters rampants		
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Été
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

**De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

**Arbustes de grande taille (plus de 2m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-decembre et
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	Jui-juillet automne
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver Automne/printemps
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	ps

**ARBRES :**

- le chêne pédonculé (*Quercus robur*),
- le chêne rouvre (*Quercus petraea*);
- le hêtre (*Fagus sylvatica*).
- le frêne (*Fraxinus excelsior*),
- le merisier (*Prunus avium*),
- le châtaignier (*Castanea sativa*),
- le charme (*Carpinus berulus*),
- l'alisier (*Sorbus torminalis*)
- le sorbier (*Sorbus aucuparia*),
- l'érable champêtre (*Acer campestre*),
- le bouleau verruqueux (*Betula pendula*),

## ANNEXE 5 : LISTE DES PLANTES INVASIVES

Liste des plantes invasives de Bretagne Novembre 2007												
Plantes exogènes	Statut en Côtes d'Armor			Statut par département					Statut régional		Catégorie (voir définitions annexées)	
	Statut	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut			
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	IA	3	IA	3	IP	2	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Séneçon en arbre</b>												
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br. (inclus <i>C. acinaciformis</i> )	IA	3	IA	3	IP	2	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Ficoïde comestible, Griffes de sorcière</b>												
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	IA	3	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Herbe de la Pampa</b>												
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	IP	2	IA	3	IP	2	IP	2	Invasive avérée	IA1		
<b>Crassule de Helms</b>												
<i>Egeria densa</i> Planch.	IP ?	2	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3		
<b>Elodée dense</b>												
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	IP	2	IP	2	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Elodée crépue</b>												
<i>Lemna minuta</i> Kunth / <i>L. turonifera</i> landolt	IA	3	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive avérée	IA1		
<b>Lentille-d'eau minuscule</b>												
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven / <i>L. uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	IA	3	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3		
<b>Jussie / Ludwigie à grandes fleurs</b>												
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	IP	2	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3		
<b>Myriophylle du Brésil</b>												
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	IP	2	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Laurier-cerise ou Laurier-palme</b>												
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. / <i>R. sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai / <i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn. et leurs hybrides	IA	3	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1		
<b>Renouée du Japon / R. de Sakhaline / R. à épis nombreux</b>												
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	IP	2	IA	3	AS	1	AS	1	Invasive avérée	IA1		
<b>Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs</b>												
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	0	0	IA	3	0	0	0	0	Invasive avérée	IA1		
<b>Spartine à fleurs alternes</b>												

\* Les statuts proposés sont les suivants : IA = Invasive Avérée ; AS = A Surveiller ; voir définitions annexées  
 \* Les notes attribuées dans chaque département correspondent aux statuts suivants : IA = 3 ; IP = 2 ; AS = 1

Plantes exogènes	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut	Catégorie (voir définitions annexées)
<i>Allianthus altissima</i> (Mill.) Swingle	AS	1	AS	1	IP	2	AS	1	Invasive potentielle	IP2
<b>Allante</b>										
<i>Allium triquetrum</i> L.	IP	2	IP	2	AS	1	IP ?	2	Invasive potentielle	IP4
<b>All à tige triquètre</b>										
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP3
<b>Ambrosie à feuilles d'Armoise</b>										
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<b>Aster lancéolé</b>										
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<b>Azolla fausse filicule</b>										
<i>Bidens frondosa</i> L.	IP ?	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<b>Bident feuillé</b>										
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5 / IP2
<b>Buddleja de David / Arbre aux papillons</b>										
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<b>Claytonie perfoliée, Pourpier d'hiver</b>										
<i>Conyza floribunda</i> Kunth / <i>C. sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	IP ?	2	IP	2	IP ?	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<b>Vergerette à fleurs nombreuses / V. de Sumatra</b>										
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<b>Cotule pied-de-corbeau</b>										
<i>Eriodée nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	AS	1	AS	1	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<b>Eriodée de Nuttall, E. à feuilles étroites</b>										
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	AS	1	IP	2	AS	1	AS	1	Invasive potentielle	IP4
<b>Impatiente de l'Himalaya</b>										
<i>Impatiens parviflora</i> DC. / <i>Impatiens baifourii</i> Hookf.	0 ?	0	IP ?	2	IP ?	2	0	0	Invasive potentielle	IP4
<b>Impatiente à petites fleurs / I. de Balfour</b>										
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	AS	1	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP2
<b>Herbe de Dallis, Millet Bâtard</b>										
<i>Paspalum distichum</i> L.	AS	1	AS	1	IP	2	AS	1	Invasive potentielle	IP2
<b>Paspale à deux épis</b>										
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) Presl / <i>P. hybridus</i> (L.) Gaertn., Mey.&Scherb.	IP	2	IP	2	IP	2	IP ?	2	Invasive potentielle	IP4 / IP5 ?
<b>Pétasite odorant / Grand Pétasite</b>										
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP2
<b>Robinier faux-acacia</b>										
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	IP	2	IP	2	IP ?	2	IP ?	2	Invasive potentielle	IP5
<b>Sénéçon du Cap</b>										
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	IP ?	2	IP ?	2	AS	1	IP ?	2	Invasive potentielle	IP2
<b>Sporobole tenace</b>										

Plantes exogènes	Statut par département							Statut régional		
	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut	Catégorie (voir définitions annexées)
<i>Aster novi-belgii</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS5
<b>Aster de Virginie</b>										
<i>Bidens comata</i> Muhiemb. ex Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS5
<b>Bident à feuilles connées</b>										
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS6
<b>Vergerette du Canada</b>										
<i>Elaeagnus macrophylla</i> Thunb./ angustifolia L.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS5
<b>Pas de nom français répertorié</b>										
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS4
<b>Elodée du Canada</b>										
<i>Hieracium mantegazzianum</i> Sommier & Levier	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS1
<b>Berce du Caucase</b>										
<i>Lycium barbarum</i> L.	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS5
<b>Lyciet commun</b>										
<i>Oenothera biennis</i> L. / <i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS6
<b>Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges</b>										
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.	AS ?	1	AS ?	1	0	0	0	0	A surveiller	AS6
<b>Vigne vierge</b>										
<i>Solidago gigantea</i> Aiton / <i>S. canadensis</i> L.	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	A surveiller	AS6 / AS5
<b>Solidage géant / Solidage du Canada</b>										

**Taxon nouveau, ayant un caractère invasif en Bretagne :**

*Spartina x townsendii* n-var. *anglica* (C.E. Hubb.) Lambinon & Maquet  
**Pas de nom français répertorié ("Spartine anglaise" proposé)**

Il ne s'agit pas ici d'un taxon strictement exogène mais d'un taxon formé récemment (fin du XIXème siècle - début du XXème) : le croisement de *Spartina alterniflora*, taxon exogène invasif et de *Spartina maritima*, taxon indigène en raréfaction en Bretagne, a tout d'abord conduit à la formation de *Spartina X townsendii*, hybride stérile qui, par doublement de son nombre chromosomique a ensuite conduit à la formation d'une nouvelle plante, particulièrement compétitive : *Spartina x townsendii* n-var. *anglica*.

Caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Caractère invasif avéré	Taxon nouveau ayant un caractère invasif avéré en Bretagne

Source : Liste des plantes introduites envahissantes (plantes invasives) de Bretagne – Plantes vasculaires – Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne – Novembre 2007