

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U	15
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY	29
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP	37
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT	43
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU	51
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUB	52
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUY	63
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	71
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	72
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	86
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	87
ANNEXES	101
ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	102
ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS	104
ANNEXE 3 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES	107
ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES POUR LES PLANTATIONS DE HAIES BOCAGERES EN COTES D'ARMOR	110
ANNEXE 5 : GESTION DES DEMANDES D'ARASEMENT D'UN TALUS OU D'UNE HAIE	112
ANNEXE 6 : DESSERTS ET DEFENSE INCENDIE	113

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables au présent PLU, car sa révision a été engagée avant le 1er janvier 2016.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du code de l'urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

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

1. les clôtures
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits
3. les coupes et abattages d'arbres
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois)
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules
10. les carrières
11. les éléments du paysage identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ORGANISATION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 2 sections et 14 articles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article 5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : implantation par rapport aux limites séparatives

Article 7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : emprise au sol maximale des constructions

Article 9 : hauteur maximale des constructions

Article 10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lézardrieux, y compris sur le Domaine Public Maritime et Fluvial.

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

1. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme...

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

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

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

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

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

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

CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

1. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

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

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

5. En application du L151-15 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est **instituée une servitude** imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un **pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs**.

Cette **servitude est instituée dans les zones 1AUB délimitées sur le règlement graphique** du PLU.
Les **valeurs à prendre en compte sont données aux articles U.2 et AU.2** pour chaque zone concernée.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles**.

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre de la loi Paysage ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal...

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

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

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

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

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

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

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

- la zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement,
- la zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du PLU.

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

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

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

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

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

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

Le règlement graphique peut aussi comporter :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;
- les prescriptions d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;
- les marges de recul des constructions sur routes départementales, en dehors des agglomérations au sens du code de la route ;
- les marges de recul, en dehors des espaces urbanisés des communes, soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ;
- les éléments de patrimoine à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- le bâti isolé, situé en zone agricole, d'intérêt patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination (application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme) ;
- les chemins de déplacements doux identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;
- les périmètres où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité au titre L151-16 du code de l'urbanisme ;
- les périmètres soumis à permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue...

VESTIGES 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
- article L.122-1 du code de l'environnement
- article L.322-2, 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

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 L.522-5 du code du patrimoine.

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER OU PATRIMONIAL

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.113-1 (5^{ème} alinéa),

- lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R.412-2 à R.412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L.113-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les éléments de paysage, sites et secteurs (tel que les haies bocagères) à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont identifiés et localisés dans le document graphique sous la dénomination « éléments de paysage protégés ».

Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre concerneraient des éléments repérés dans le document graphique, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés dans le document graphique, sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Cette déclaration préalable doit s'effectuer à la mairie du lieu de réalisation des travaux, un mois à l'avance.

Lorsque la mairie (accompagné de la structure territoriale locale ayant compétence dans la protection de l'eau, en l'occurrence aujourd'hui le Syndicat Mixte Environnemental du Goëlo et de l'Argoat) juge l'arasement nécessaire ou justifié par des raisons d'adaptations du bocage au parcellaire agricole, une convention « arasement / création de haies et de talus bocagers » sera passée entre le propriétaire du terrain, l'exploitant agricole s'il y en a un, la mairie et la structure territoriale locale ayant compétence dans la protection de l'eau.

Cette convention implique une reconstitution simple ou double de l'élément de paysage détruit.

La nécessité de l'arasement et la superficie de reconstitution est laissée à l'appréciation de la mairie.

Le régime de l'article L151-23 peut concerner les créations de brèche dont le but est de faciliter l'accès à une parcelle agricole. Ces brèches peuvent être créées avec déclaration préalable mais sans compensation.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres ou du talus protégés ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Cf Annexe 4 : Gestion des demandes d'arasement d'un talus ou d'une haie

ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la décision de non opposition à une déclaration préalable peuvent n'être accordés 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.

BÂTIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS, RUINES (ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

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

LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTES

1. Les constructions destinées :

- | | |
|--|--|
| - à l'habitation et leurs dépendances, | - à l'artisanat, |
| - à l'hébergement hôtelier, | - à l'industrie, |
| - aux bureaux, | - à la fonction d'entrepôt, |
| - au commerce, | - à l'exploitation agricole ou forestière. |

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

3. Les lotissements à usage :

- | | |
|-----------------|----------------|
| - d'habitation, | - d'activités. |
|-----------------|----------------|

4. les installations classées :

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| - soumises à déclaration, | - soumises à autorisation. |
|---------------------------|----------------------------|

5. Camping et stationnement de caravanes :

- | | |
|--------------------------|---|
| - les caravanes isolées, | - les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. |
|--------------------------|---|

6. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

7. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les surfaces bitumées,
- les garages collectifs de caravanes,
- les travaux ayant effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.
- les affouillements et exhaussements du sol,

8. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

ZONES HUMIDES

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblais des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, est interdit sauf si :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports est démontrée ;

OU

- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou ils présentent un caractère d'intérêt général, notamment au sens de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L102-1 du code de l'urbanisme ;

OU

- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux usées, d'eau potable et les réseaux qui les accompagnent, déclarés d'utilité publique ou présentant un caractère d'intérêt général notamment en vertu de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme, est démontré ;

OU

- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent à l'atteinte du bon état par des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;

OU

- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent au maintien ou à l'exploitation de la zone humide ;

OU

- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension de bâtiments d'activité agricole existants.

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;

- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;

- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne révisé 2016-2021.

RISQUES NATURELS

- Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur de l'existant, pour les bâtiments de catégorie 3 et 4. Elles sont obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie 5 (article R563-5 du code de l'environnement).
- Dans les zones d'aléa littorales exposées au risque de submersion marine il sera appliqué l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

La **zone U** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et le village définis comme étant susceptibles de se développer.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- **secteur UA** : centre bourg ancien de Lézardrieux. Il correspond à un type d'urbanisation, dense, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **sous-secteur UAk** : centre ancien du hameau de Kermouster. Il correspond à un type d'urbanisation dense, au bâtiment à l'alignement ou en retrait, sans ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **secteur UB** couvre les formes urbaines périphériques du bourg et de ses extensions urbaines. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **secteur UC** couvre les formes urbaines pavillonnaire de l'agglomération et du hameau de Kermouster. Il correspond à un type d'urbanisation de faible densité, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **sous-secteur UCa** : couvre les formes pavillonnaires situées en bordure littorale, dans lesquels une densification ou des hauteurs trop importantes sont limitées.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article U.2.
- L'implantation d'antennes téléphoniques.
- Les éoliennes.

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

- L'extension ou la transformation de constructions abritant des activités nuisantes, sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti existant et de leur harmonie avec la construction principale.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 la moindre.

Compte tenu de ce qui précède, les accès directs, nécessaires à des constructions nouvelles situées hors agglomération, sur les voies ou portions de voies départementales indiquées au plan seront strictement limités et réglementés, voire interdits, sauf s'ils sont justifiés par des impératifs tenant, notamment, à la nature des constructions (stations-service, ...)

Tout nouvel accès sur la RD786 sera interdit.

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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Article U.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Adduction en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction. La faisabilité de cette infiltration à la parcelle devra être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 2 l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1,5 ha.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En aucun cas les eaux usées ne seront rejetées au réseau pluvial.

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article U.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
UA - UAk	- à 0 m suivant un alignement identique à celui du bâti - avoisinant
UB	- soit à 0 m - soit à 3 m minimum
UC - UCa	- à 3 m minimum

Par rapport aux **RD 20 et RD787, hors zone urbanisée**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** pour les constructions à vocation d'habitation,
- **ou 25 m** pour les constructions à vocation autre que l'habitation.

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur document graphique

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

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

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

Pour le secteur UA, en cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera l'alignement sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.

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

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

Article U.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UA	- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre - si le bâtiment n'est implanté que sur l'une des limites, la continuité du bâti sera assuré par un dispositif en clôture
UB	- sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être - implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 m
UC	- sur l'une des limites séparatives latérales lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être - implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

Lorsque la construction est implantée en mitoyenneté, elle doit présenter une harmonie aussi bien d'aspect que de volume avec la construction éventuellement située sur la parcelle voisine.

La rénovation, l'extension et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon l'implantation des bâtiments existants.

Les reconstructions après démolition devront se conformer au règlement général de la zone UA.

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements, les volumes racinaires seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3. Cas particuliers

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

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

Article U.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol maximum
UA	non réglementé
UAk	60%
UB	60%
UC	50%

Article U.9 : hauteur maximale des constructions**1. Cas général**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder les valeurs suivantes :

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 15°)	Autres toitures (>15°)	
	façade	faîtage	acrotère	façade	faîtage
UA	9 m	13 m	Non autorisé	10 m	13 m
UAk	3.5 m	7 m	Non autorisé	Non autorisé	
UB	6 m	11 m	9 m	7 m	11 m
UC	6 m	11 m	7 m	7 m	11 m
UCa	4 m	9 m	7 m	5 m	9 m

2. Annexes

La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder les valeurs suivantes :

Secteurs	hauteur à l'égout*	hauteur au faîtage
UA, UB et UC	3 m	5 m
UAk - UCa	2.5 m	4 m

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

3. Cas particuliers

3.1. Secteur UA et UAk

Harmonie des hauteurs :

- lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur de faîtage homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti
- lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur de faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës.

Dans les deux cas :

- la hauteur de faîtage doit être comprise entre les hauteurs des bâtiments contigus. Par exception, lorsque le bâtiment est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de cet élément ;
- les croupes sont interdites ;
- accoler les pignons.

3.2. Autres cas pour toutes les zones U

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

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

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

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

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

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

Article U.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Éléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre qui concerneraient des éléments repérés, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Dans les autres cas, il pourra être exigé un déplacement du talus et/ou une reconstitution de la haie dans des conditions équivalentes (essences locales, linéaire, intérêt environnemental : rupture de pente, connexion biologique).

2. Généralités

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

Pour l'ensemble des secteurs U :

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'utilisation de couleurs vives, de parements bruts, de tôles brillantes est interdite.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

Excepté dans les secteurs UA et UAk, les toitures terrasses ou autres toitures sont autorisées. Leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue depuis un espace public le nécessite.

Le projet architectural devra respecter les dispositions de hauteur prévues à l'article U9.

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

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :

3.1. Généralités

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

3.2. Les modifications

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien de la typologie des ouvertures traditionnelles, remplacement ou création de même type
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins/ vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité ; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

3.3. Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

3.4. Les matériaux de façade et les menuiseries

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibrociment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

3.5. Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

4.1. Les interdictions

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/ formes/ position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait ;
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

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

4.2. Le traitement des façades, des ouvertures

Les menuiseries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

4.3. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

5. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

5.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UA	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue.
UB	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue. - Une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m. - Un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,50 m.
UC	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue. - Un dispositif à clair voie n'excédant pas 1,50 m. - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

5.2 Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m.

5.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

Article U.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

C'est ainsi qu'il est imposé au moins :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs ; pour les opérations de lotissements ou d'habitat groupé, il devra être prévu sur l'espace public ou collectif une place banalisée pour 4 logements

- pour les bureaux et commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affecté à cet usage
- pour les structures d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et pour 15 m² de surface de plancher affectée à l'usage de salle de restaurant
- pour les salles de spectacles et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages
- pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

4. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

5. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

6. Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

Constructions destinées à l'habitat

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un emplacement, un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre 5 et 15 logements : 1 m² d'emprise au sol par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à 5 m² d'emprise au sol
- Entre 15 et 50 logements : 0,75 m² d'emprise au sol par logement créé
- Au-delà de 50 logements : 0,50 m² d'emprise au sol par logement créé.

Autres constructions

Une surface minimale de 5 m² d'emprise au sol doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article U.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

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

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

Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°1 du présent règlement. Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Article U.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article U.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

La zone UY est destinée à recevoir les activités économiques, principalement artisanales et de services.

Elle comprend :

- un sous - secteur UYc, à vocation d'activités commerciales
- un sous – secteur UYs, à vocation d'équipements et de services de santé.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour le secteur UY :

- les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, au commerce, à l'exploitation agricole.

Pour le sous-secteur UYc :

- les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole.

Pour le sous-secteur UYs :

- les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'entrepôt, à l'exploitation agricole.

Pour tous les secteurs :

- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- L'ouverture et l'extension de carrières.

Article UY.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour le sous-secteur UYc :

- les constructions destinées au commerce, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux et au stationnement de véhicules, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu bâti ancien.

Pour le sous-secteur UYs :

- les constructions et installations destinées aux bureaux ; aux équipements publics et / ou d'intérêt collectif et au stationnement de véhicules liées aux activités médicales et paramédicales.

Pour l'ensemble des secteurs :

- Les constructions destinées à l'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- La construction ou l'extension d'équipement et ouvrages d'intérêt général, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article UY.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Voirie**

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

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 la moindre.

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

Tout accès nouveau sur la RD786 est interdit.

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 de la voie, par

exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Article UY.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Adduction en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction. La faisabilité de cette infiltration à la parcelle devra être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 2 l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1,5 ha.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En aucun cas les eaux usées ne seront rejetées au réseau pluvial.

Les rejets d'eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L1331-10 du code de la santé publique.

4. Raccordements aux réseaux

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

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

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

1. Cas général

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
UY	- à 3 m minimum
UYc	- à 5 m minimum
UYs	- à 3 m minimum

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

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

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

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

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

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

Article UY.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et leurs annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UY	- sur l'une des limites séparatives latérales - en retrait des limites séparatives ; lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m
UYc	- sur l'une des limites séparatives latérales - en retrait des limites séparatives ; lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m
Uys	- en retrait de 3 m des limites séparatives latérales

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3. Cas particuliers

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

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

Article UY.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UY.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol maximum
UY	70%
UYc	80%
Uys	70%

Article UY.9 : hauteur maximale des constructions

1. Secteur UY

Secteurs	Hauteur maximale au faîtage
UY	non réglementé
UYc	6 m
UYs	7 m

2. Cas particuliers

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Article UY.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Éléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre qui concerneraient des éléments repérés, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Dans les autres cas, il pourra être exigé un déplacement du talus et/ou une reconstitution de la haie dans des conditions équivalentes (essences locales, linéaire, intérêt environnemental : rupture de pente, connexion biologique).

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,

- du type de clôtures.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Au sein d'une même zone UY, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées :

- d'un mur bahut hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie
- de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales en mélange.

3.2. Clôtures en limites séparatives

Elles pourront être constituées :

- de grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ; doublées de haies vives composées d'arbustes en mélange,

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article UY.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat.

- pour les bureaux et commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affecté à cet usage
- pour l'artisanat : les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Article UY.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Secteurs	Espace libre de pleine terre
UY	20%
UYc	10%
UYs	20%

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange...).

La liste des essences préconisées et interdites (espèces invasives) est présentée en annexe.

Article UY.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article UY.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP

Le secteur UP est destiné à recevoir les installations, aménagements et constructions publiques ou privées, de plaisance ou de pêche et les activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration, stationnement, carénage, station d'avitaillement des bateaux...).

Le secteur UP est exclusivement situé sur le domaine public maritime.

Le sous-secteur UPa correspond au terre-plein du port.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UP.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En secteur UP :

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, et notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.

2. En secteur UPa :

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UPa2.

Article UP.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. En secteur UP :

- Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-plein et mouillages.
- Les installations, aménagements, bâtiments d'accueil et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement.
- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées à l'exploitation des ressources de la mer.
- Les prises d'eau et émissaires de rejets en mer.
- Les installations et aménagements de défense contre la mer.
- Les ouvrages techniques publics.

2. En secteur UPa :

Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :

- Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-plein et mouillages, ainsi que les aménagements propres à faciliter l'accès à la mer et l'accueil du public sur le port.
- Les installations, aménagements, bâtiments d'accueil et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement.
- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées à l'exploitation des ressources de la mer.
- Les prises d'eau et émissaires de rejets en mer.
- Les installations et aménagements de défense contre la mer.
- Les ouvrages techniques publics.
- Le changement de destination des constructions, pour des activités économiques liées à la mise en valeur du front de mer et/ou à la proximité de l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

Article UP.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Adduction en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En aucun cas les eaux usées ne seront rejetées au réseau pluvial.

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article UP.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Upa	- à 0 ou à 3 m minimum

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

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

3. Cas particuliers

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

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

Article UP.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et leurs annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Upa	- sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3. Cas particuliers

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

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

Article UP.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UP.8 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

Article UP.9 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article UP.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article UP.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UP.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange...).

Article UP.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article UP.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

La zone UT est destinée à recevoir toutes les installations publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de camping-caravaning, de sports et de loisirs.

Dans ce secteur sont admis les constructions, équipements et aménagements liés aux parcs résidentiels de loisirs, camps de tourisme, résidences de tourisme, et travaux et aménagements divers, qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination principale du secteur.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UT.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole et à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'habitation, excepté celles autorisées à l'article UT 2.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou une autorisation d'occupation du sol.

Article UT.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars, aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou les hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
- Les équipements techniques d'accueil, les logements de fonction et les bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- Les équipements et aménagements légers de sport, les aires de jeux et les équipements d'animation.
- Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
- Les constructions destinées à l'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 la moindre.

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

Les accès 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Article UT.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Adduction en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction. La faisabilité de cette infiltration à la parcelle devra être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 2 l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1,5 ha.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En aucun cas les eaux usées ne seront rejetées au réseau pluvial.

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article UT.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Par rapport à la **RD787, hors zone urbanisée**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** pour les constructions à vocation d'habitation,
- **ou 25 m** pour les constructions à vocation autre que l'habitation.

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
UT	- à 3 m minimum

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

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

3. Cas particuliers

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

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

Article UT.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et de leurs annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UT	- les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3. Cas particuliers

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

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

Article UT.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol maximum
UT	50%

Article UT.9 : hauteur maximale des constructions**1. Secteur UT**

Secteurs	Hauteur maximale au faîtage
UT	6 m

2. Cas particuliers

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Article UT.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Eléments du patrimoine paysagé**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre qui concerneraient des éléments repérés, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Dans les autres cas, il pourra être exigé un déplacement du talus et/ou une reconstitution de la haie dans des conditions équivalentes (essences locales, linéaire, intérêt environnemental : rupture de pente, connexion biologique).

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas règlementée au titre de l'article UT.10.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs
UT	les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales en mélange

3.2. Clôtures en limites séparatives

Elles pourront être constituées de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article UT.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UT.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Secteurs	Espace libre de pleine terre
UT	50%

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange...).

La liste des essences préconisées et interdites (espèces invasives) est présentée en annexe.

Article UT.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article UT.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La **zone AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

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

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A noter : pour les **zones 1AU**, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, les constructions ne sont **autorisées que par le biais de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** pour un souci de gestion économe de l'espace et une vision globale de l'aménagement du secteur.

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- **1AUY** : secteur à vocation d'activités artisanales et de services

- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions énumérées à l'article AU.2 doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini aux articles AU.3 à AU.14 et au schéma de principes de l'état futur défini dans la partie "Orientations d'Aménagement" du dossier du présent PLU.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUB

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou reconstructions après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- Les constructions et installations d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- L'implantation d'antennes téléphoniques.

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

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions applicables aux zones 1AU :

2.1. Généralités

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

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

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus **doit être compatible** avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les **articles AU.3 à AU.14** ci après,

- par les **principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement**.

Chaque zone 1AU **ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble** qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

2.2. Dans les secteurs 1AUB, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU.1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.
- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti existant et de leur harmonie avec la construction principale.
- Une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AU délimitées sur le règlement graphique. Ces zones de plus de 10 logements doivent comprendre 10% de logements locatifs aidés.
- Les logements aidés correspondent aux :
 - Logement Locatifs Sociaux (LLS) de type HLM ou autres,
 - Logements bénéficiant d'un : Prêt à l'Accession Sociale (PAS), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Social de Location-Accession (PSLA), Prêt à Taux Zéro (PTZ).

2. Dispositions applicables aux zones 2AU :

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

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

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 la moindre.

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

Les accès sur la RD786 sont interdits.

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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Adduction en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction. La faisabilité de cette infiltration à la parcelle devra être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 2 l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1,5 ha.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En aucun cas les eaux usées ne seront rejetées au réseau pluvial.

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article AU.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
1AUB	soit à 0 m soit à 3 m minimum

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

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

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

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

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

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

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUB	- soit sur au plus une des limites séparatives latérales - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3. Cas particuliers

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

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

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

Non règlementé.

Article AU.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol maximum
1AUB	60%

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1. Hauteur maximales des constructions et annexes

1.1. Cas général

La hauteur maximale des constructions et de leurs annexes ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
1AUB	6 m	10 m

* ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

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

2. Hauteur maximale des annexes

Pour tous les secteurs, les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur à l'égout	Hauteur au faîte
3 m	5 m

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

3. Cas particuliers

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

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

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

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

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

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

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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

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

Sur l'ensemble des secteurs AU à vocation d'habitat :

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'utilisation de couleurs vives, de parements bruts, de tôles brillantes et de matériaux de récupération est interdite.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

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

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUB	soit murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,50 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants - soit les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,50 m au-dessus du niveau de la rue - soit une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 m
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,50 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

4. Compatibilité avec les orientations d'Aménagement

Les principes de clôture figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

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

1. Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

C'est ainsi qu'il est imposé au moins :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs ; pour les opérations de lotissements ou d'habitat groupé, il devra être prévu sur l'espace public ou collectif une place banalisée pour 4 logements
- pour les bureaux et commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affecté à cet usage
- pour les structures d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et pour 15 m² de surface de plancher affectée à l'usage de salle de restaurant
- pour les salles de spectacles et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages

- pour les établissements d'enseignement, trois places de stationnement par classe
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

4. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

5. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

6. Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

Constructions destinées à l'habitat

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un emplacement, un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre 5 et 15 logements : 1 m² d'emprise au sol par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à 5 m² d'emprise au sol,
- Entre 15 et 50 logements : 0,75 m² d'emprise au sol par logement créé,
- Au-delà de 50 logements : 0,50 m² d'emprise au sol par logement créé.

Autres constructions

Une surface minimale de 5 m² d'emprise au sol doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

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

1. Généralités

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

La liste des essences préconisées et interdites (espèces invasives) est présentée en annexe.

2. Compatibilité avec les orientations d'Aménagement

Les principes d'espace public ou d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Article AU.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article AU.14: obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUY

La zone 1AUY est destinée à recevoir les activités économiques, principalement artisanales et de services.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUY.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, au commerce, à l'exploitation agricole.

Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

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

L'ouverture et l'extension de carrières.

Article 1AUY.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées à l'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

La construction ou l'extension d'équipement et ouvrages d'intérêt général, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 la moindre.

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

Tout accès nouveau sur la RD786 est interdit.

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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Article 1AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Adduction en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction. La faisabilité de cette infiltration à la parcelle devra être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra au cas par cas accepter la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec elle.

Si l'infiltration s'avère difficile, ou pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. La commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 2 l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1,5 ha.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre aux services de la Préfecture, devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour annuler tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en œuvre.

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En aucun cas les eaux usées ne seront rejetées au réseau pluvial.

Les rejets d'eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L1331-10 du code de la santé publique.

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
1AU	- à 3 m minimum

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

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

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

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

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

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

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et leurs annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AU	- sur l'une des limites séparatives latérales - en retrait des limites séparatives ; lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3. Cas particuliers

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

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

Article 1AU.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol maximum
1AU	70%

Article 1AU.9 : hauteur maximale des constructions

1. Secteur 1AU

Secteurs	Hauteur maximale au faîtage
1AU	non réglementé

2. Cas particuliers

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Article 1AU.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Au sein d'une même zone UY, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées :

- d'un mur bahut hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie
- de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales en mélange.

3.2. Clôtures en limites séparatives

Elles pourront être constituées :

- de grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ; doublées de haies vives composées d'arbustes en mélange,

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article 1AUY.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat.

- pour les bureaux et commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affecté à cet usage
- pour l'artisanat : les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Article 1AUY.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Secteurs	Espace libre de pleine terre
1AUY	20%

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange...).

La liste des essences préconisées et interdites (espèces invasives) est présentée en annexe.

Article 1AUY.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article 1AUY.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

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

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend le sous-secteur :

- **Aa** secteur qui en raison de la proximité des zones d'habitat interdit l'installation d'exploitations agricoles susceptibles d'accroître les nuisances pour les secteurs d'habitat riverains

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

A l'intérieur des secteurs inondables définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Application de la loi Littoral (articles L121-8, L121-9 et L121-10 du code de l'urbanisme) :

« L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les dispositions visées aux articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent et devront être respectées dans le présent titre.

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.»

1. Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs de plus de 3 mois.

Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole.

2. Pour le secteur Aa sont interdits, en plus des éléments mentionnés au point 1 :

Toutes les installations et extensions d'activités agricoles susceptibles d'induire ou aggraver les nuisances pour les secteurs habitat riverains.

3. Dans les zones humides identifiées au document graphique

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblais des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, est interdit excepté dans les cas prévus à l'article 2.

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

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

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Elles seront autorisées à condition :

- qu'elles soient édifiées au sein du siège d'exploitation
- que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Les extensions des habitations et leurs annexes, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable, et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2. Peut également être autorisé :

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

La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 10 ans suivant le sinistre.

Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation et de leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'extension sera autorisée sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et que la surface de plancher ou l'emprise au sol créées n'excèdent pas celles de la construction d'origine.

- Les annexes seront limitées à 2 par unité foncière, ne devront pas présenter une emprise au sol de plus de 50 m² et devront être implantées à 20 mètres maximum des bâtiments existants.

Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

4. Dans les zones humides identifiées au document graphique

Pourront être autorisés l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, si :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports est démontrée ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou ils présentent un caractère d'intérêt général, notamment au sens de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L102-1 du code de l'urbanisme ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux usées, d'eau potable et les réseaux qui les accompagnent, déclarés d'utilité publique ou présentant un caractère d'intérêt général notamment en vertu de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme, est démontré ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent à l'atteinte du bon état par des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent au maintien ou à l'exploitation de la zone humide ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension de bâtiments d'activité agricole existants ;
- les aménagements légers (ouverture au public) à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne révisé 2016-2021.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 la moindre.

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

Les accès 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Adduction en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En aucun cas les eaux usées ne seront rejetées au réseau pluvial.

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article A.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Par rapport aux **routes départementales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **75 m pour la RD 786** (cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, 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.).

Par rapport aux **RD 20 et RD787, hors zone urbanisée**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** pour les constructions à vocation d'habitation,

- ou **25 m** pour les constructions à vocation autre que l'habitation.

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
pour les habitations et leurs dépendances	- à 0 ou 5 m minimum
pour les constructions agricoles	- à 5 m minimum

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

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

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

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

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

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

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et leurs annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
construction d'habitation et dépendances	- sur l'une des limites séparative latérale ou en retrait de 3 m minimum
construction agricole	- en retrait de 3 m minimum

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3. Cas particulier

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

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

Article A.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes est limitée à 50% de l'unité foncière.

Article A.9: hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder les valeurs suivantes :

Type de construction	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîtage
Habitation et annexes	4 m	8 m

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

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

Les surélévations sont autorisées sous réserve de respecter les hauteurs maximales ci-dessus et de préserver l'harmonie d'ensemble du bâtiment.

2. Cas particuliers

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel

qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

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

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

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

Article A.10: aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Éléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre qui concerneraient des éléments repérés, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Dans les autres cas, il pourra être exigé un déplacement du talus et/ou une reconstitution de la haie dans des conditions équivalentes (essences locales, linéaire, intérêt environnemental : rupture de pente, connexion biologique).

2. Généralités

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

Pour l'ensemble des secteurs A :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'utilisation de couleurs vives, de parements bruts, de tôles brillantes et de matériaux de récupération est interdite.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.
4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.
6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :**3.1. Généralités**

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

3.2. Les modifications

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien de la typologie des ouvertures traditionnelles, remplacement ou création de même type
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins/vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet ;
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

3.3. Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

3.4. Les matériaux de façade et les menuiseries

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibro-ciment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

3.4. Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

4.1. Les interdictions

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/ formes/ position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait ;
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

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

4.2. Le traitement des façades, des ouvertures

Les menuiseries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

4.3. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

5. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Les clôtures devront être perméables à la circulation de la petite faune sauvage.

5.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
A	<ul style="list-style-type: none"> - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 0,50 m de la limite parcellaire). Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales. - Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ ou d'espèces locales. - Murets (hauteur maxi : 0,60 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

5.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés d'essences locales.

5.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

Article A.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans tous les cas la conservation des talus et haie, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est obligatoire. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

La liste des essences préconisées et interdites (espèces invasives) est présentée en annexe.

Article A.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article A.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La **zone N** constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les secteurs particuliers :

- **NL** : secteur délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver
- **NT** : secteur délimitant la partie du camping devant demeurer à dominante naturelle

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les dispositions visées aux articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent et devront être respectées dans le présent titre.

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.»

1. Sont interdits en secteur N :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les lotissements de toute nature.
- Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées.
- Les installations d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

2. Sont interdits en secteur NL :

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

3. Sont interdits en secteur NT :

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

4. Dans les zones humides identifiées au document graphique

- L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblais des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, est interdit excepté dans les cas prévus à l'article 2.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Sont admis dans tous les secteurs y compris en secteur NL :**

- En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
 - Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur NL :

- A titre exceptionnel, les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- La pose de corps-morts sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin ou à l'intérêt paysager du secteur.

2. Sont admis dans tous les secteurs N, sauf en secteurs NL et NT :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :
 - qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
 - qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
 - qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
 - qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.
 - Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

Seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes.
- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation et de leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - L'extension sera autorisée sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et que la surface de plancher ou l'emprise au sol créées n'excèdent pas celles de la construction d'origine.
 - Les annexes seront limitées à 2 par unité foncière, ne devront pas présenter une emprise au sol de plus de 50 m² et devront être implantées à 20 mètres maximum des bâtiments existants.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

3. Sont admis en secteur NT, sous réserve de s'intégrer dans le paysage :

- Les installations et équipements légers liés et nécessaires à l'activité de camping autorisé par arrêté préfectoral ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la sécurité ou à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, d'eau potable et d'eaux usées nécessaires aux activités de la zone.
- Les aires naturelles de jeux, de sport et de loisirs.

4. Dans les zones humides identifiées au document graphique

Pourront être autorisés l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, si :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports est démontrée ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou ils présentent un caractère d'intérêt général, notamment au sens de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L102-1 du code de l'urbanisme ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux usées, d'eau potable et les réseaux qui les accompagnent, déclarés d'utilité publique ou présentant un caractère d'intérêt général notamment en vertu de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme, est démontré ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent à l'atteinte du bon état par des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent au maintien ou à l'exploitation de la zone humide ;
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension de bâtiments d'activité agricole existants ;
- les aménagements légers (ouverture au public) à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;

- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne révisé 2016-2021.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 la moindre.

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

Les accès 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 de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Adduction en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En aucun cas les eaux usées ne seront rejetées au réseau pluvial.

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article N.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Par rapport aux **routes départementales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **75 m pour la RD 786** (cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, 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.).

Par rapport aux **RD 20 et RD787, hors zone urbanisée**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** pour les constructions à vocation d'habitation,

- ou **25 m** pour les constructions à vocation autre que l'habitation.

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
N	- à 0 ou 3 m minimum

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le document graphique

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

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

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

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

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

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et leurs annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
N	- à 0 ou 3 m minimum des limites séparatives latérales

2. Pour les éléments du patrimoine identifiés sur le règlement graphique

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3. Cas particulier

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

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

Article N.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N.8 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ou installations sur une même unité foncière sera de :

Secteurs	Emprise au sol maximum
N	40%
Nt	50%

Article N.9 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

Les rénovations et extensions de maisons d'habitation préexistantes devront respecter le caractère des anciens édifices.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser :

Type de construction	Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîtage
Maison d'habitation	5 m	9 m
Annexe et dépendance	3 m	5 m

2. Cas particulier

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

3. Pour les « éléments du patrimoine architectural à protéger » repérés au règlement graphique :

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

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

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

Article N.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Éléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre qui concerneraient des éléments repérés, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Dans les autres cas, il pourra être exigé un déplacement du talus et/ou une reconstitution de la haie dans des conditions équivalentes (essences locales, linéaire, intérêt environnemental : rupture de pente, connexion biologique).

2. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'utilisation de couleurs vives, de parements bruts, de tôles brillantes et de matériaux de récupération est interdite.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré. En cas de surélévation, la hauteur maximale autorisée est fixée à l'article 10.

6. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.

7. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :

3.1. Généralités

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

3.2. Les modifications

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien de la typologie des ouvertures traditionnelles, remplacement ou création de même type
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins/ vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet ;
- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.

3.3. Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

3.4. Les matériaux de façade et les menuiseries

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibrociment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.

Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

3.4. Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique :

4.1. Les interdictions

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

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

4.2. Le traitement des façades, des ouvertures

Les menuiseries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit : prendre en compte l'orientation et l'exposition, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

4.3. Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,

- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

5. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Les clôtures devront être perméables à la circulation de la petite faune sauvage.

5.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
N, Nt	<p>Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 0,50 m de la limite parcellaire). Les talutages plantés ou les écrans végétaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales <p>Murets (hauteur maxi : 0,60 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des</p> <ul style="list-style-type: none"> - lieux avoisinants <p>Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ ou d'espèces</p> <ul style="list-style-type: none"> - locales

5.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés d'essences locales.

5.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

Article N.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les

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

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans tous les cas la conservation des talus et haie, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est obligatoire. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé.

La liste des essences préconisées et interdites (espèces invasives) est présentée en annexe.

Article N.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article N.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il convient de compter 25 m² 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).

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

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

▪ **Constructions destinées à l'habitation**

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local, un abri extérieur ou un emplacement destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre **5 et 15 logements** : **1 m² d'emprise au sol** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5 m² d'emprise au sol**
- Entre **15 et 50 logements** : **0,75 m² d'emprise au sol** par logement créé

▪ **Autres constructions**

Une surface minimale de 5 m² d'emprise au sol doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

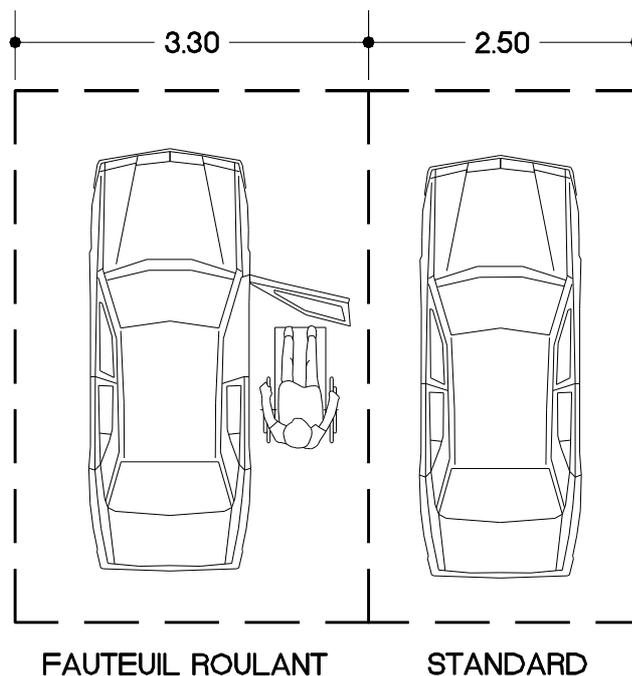
AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

d'une largeur de 0,80 m,
libre de tout obstacle,
protégée de la circulation,
sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

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

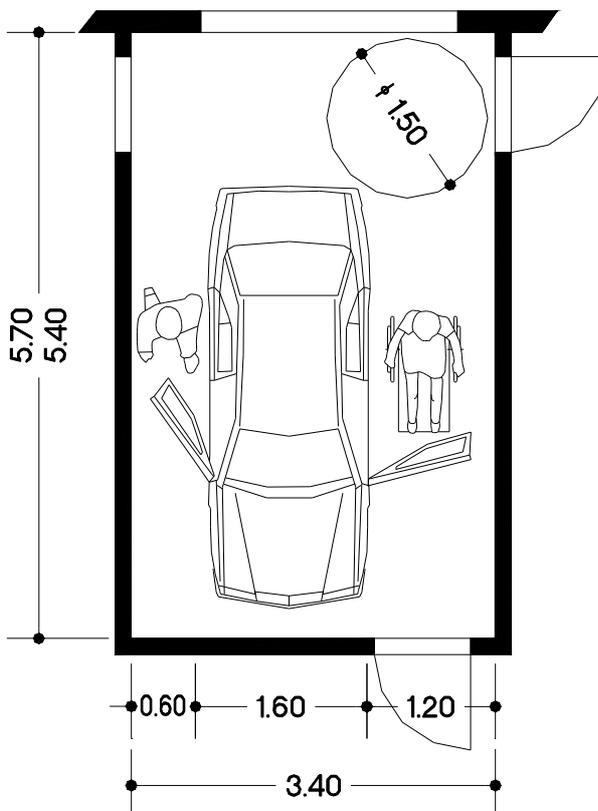
AU PUBLIC

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.

BÂTIMENTS 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 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



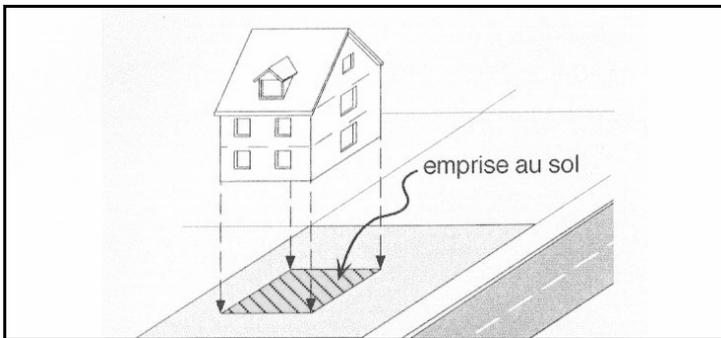
ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS

Annexe : construction accessoire à la construction principale.

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

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

Emprise au sol : L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

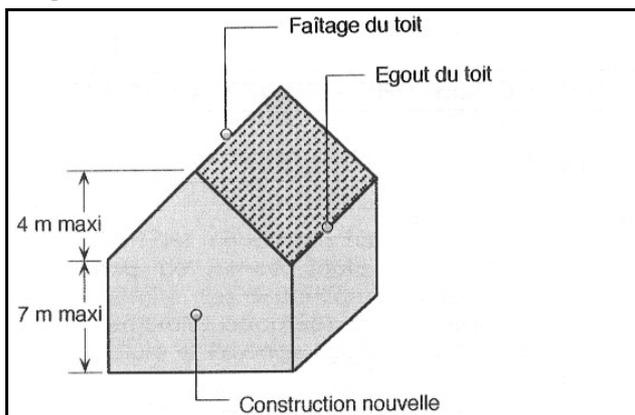
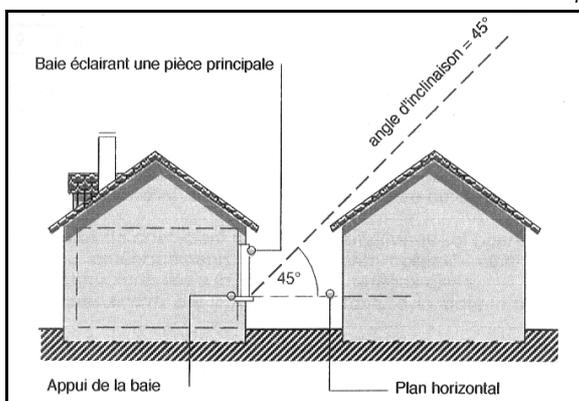


Faîte : sommet d'une construction

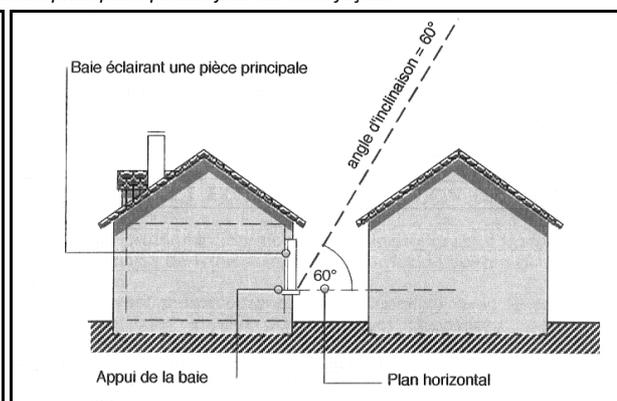
Hauteur Maximale absolue : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles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

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

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

Cas général**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***Cas général*

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

**Equipements publics ou d'intérêt collectif :**

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

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

Opération d'aménagement d'ensemble : toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Surface de plancher : 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 imperméable :

Surface qui ne se laisse pas traverser ou pénétrer par l'eau. Les eaux de pluie, en ruisselant, peuvent entraîner des matières polluantes (matières organiques, métaux lourds, hydrocarbures, etc.) ou augmenter le débit des cours d'eau et provoquer des problèmes d'érosion, inondation,....

Exemples de surfaces : toitures, chaussées, stationnement, aires de stockage, terrasses, etc.

Surface perméable :

Surface qui se laisse traverser ou pénétrer par l'eau.

Exemples de revêtements : stabilisé, terre-pierre, pavés de béton ou en pierre non jointoyés, dalles béton alvéolées et enherbées, graviers, copeaux,...Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

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

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

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

ANNEXE 3 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21^e siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

Des impacts écologiques

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).

Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

Des impacts économiques

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

A- Zones UA, UC, UD, UE, UY, 1AU et 2AU

Liste d'espèces végétales interdites (car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)

Nom commun	Nom latin	Observations
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasif
Baccharis ou Sénéçon en arbre	<i>Baccharis hamifolia</i>	Invasif
Berbéris épine vinette	<i>Berberis darwinii</i>	Invasif
Cotonéasters de l'Himalaya		Invasif
Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis x leylandii</i>	Déchets verts
Chalef à grandes feuilles	<i>Elaeagnus macrophylla</i>	Invasif
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis, C. edulis</i>	Invasif
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasif
Laurier-palme ou cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	<i>Laurus Nobilis</i>	Invasif

	<i>Montbretia crocosmia</i>	Invasif
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>	Invasif
Renouées asiatiques	<i>Fallopia japonica, F. x-bohemica, F. sachalinensis, Persicaria wallichii</i>	Invasives
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Invasif
Thuja	<i>Thuja plicata, T. occidentalis, T.orientalis</i>	Déchets verts
Vergerette du Canada	<i>Erigéron canadensis</i>	Invasif

Il est conseillé au pétitionnaire de faire réaliser un diagnostic pour établir la présence ou non de la Renouée du Japon sur le terrain où est envisagée la construction.

Remarques :

Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia x weyeriana*, *Buddleia lochin*).

Liste non exhaustive d'espèces recommandées pour constituer les limites séparatives

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Insectes butineurs
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Laurier-Tin	<i>Viburnum tinus</i>	Insectes butineurs
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs, petits mammifères
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	Insectes butineurs
Cognassier du Japon		Insectes butineurs, oiseaux
Cornus alba		Insectes butineurs, oiseaux
Deutzie rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
	<i>Hortensia paniculata</i>	Insectes butineurs
	<i>Kolwitzia amabilis</i>	
Chèvrefeuille de Tartarie	<i>Lonicera tatarica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
	<i>Photinia corallina</i>	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	<i>Rosa glauca</i>	Insectes butineurs, oiseaux

Prescriptions générales :

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

B- Zones A et N**Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères****Essences principales**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Insectes butineurs

Essences associées

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	<i>Salix alba ssp vitellina</i>	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Oiseaux, insectes butineurs

ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES POUR LES PLANTATIONS DE HAIES BOCAGERES EN COTES D'ARMOR

Essences principales : (3 essences maximum)

Ce groupe comprend les essences qui composent l'essentiel du couvert arborescent et arbustif du linéaire bocager costarmoricain. Pour cette raison, leur utilisation doit concerner au minimum 70 % des plants utilisés dans les projets de plantation.

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

Essences secondaires : (5 plants minimum, 3 essences maximum)

Ce groupe comprend des essences indigènes ou naturalisées qui composent ponctuellement le couvert arborescent du linéaire bocager costarmoricain. Leur utilisation doit donc être limitée et nécessairement associée à une ou plusieurs essences principales. Dans des conditions stationnelles très particulières (sols hydromorphes, milieux fortement anthropisés, bord de rivière...), ces essences pourront être utilisées à titre principal.

- Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
- Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	
- Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Soumis à autorisation FEREDC
- Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
- Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	
- Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	
- Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	
- Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	Utilisation à l'Est du département
- Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	
- Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	
- Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	
- Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Utilisation à l'Est du département
- Eglantier	<i>Rosa canina</i>	
- Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
- Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
- Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
- Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	
- Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>	
- Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	
- Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	
- Merisier	<i>Prunus avium</i>	
- Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	
- Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	

- Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>	Non résistant à la graphiose
- Pin laricio de Corse	<i>Pinus nigra corsicana</i>	Utilisation sur le littoral d'Erquy sauf si présence locale constatée
- Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	Utilisation en bordure du département 56 sauf si présence locale constatée
- Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	Utilisation dans le Mené sauf si présence locale constatée
- Poirier commun	<i>Pyrus pyraster</i>	
- Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	
- Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	
- Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
- Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	
- Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	
- Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	

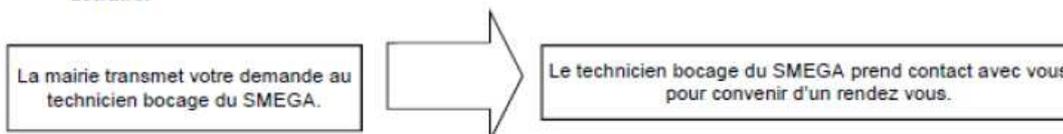
ANNEXE 5 : GESTION DES DEMANDES D'ARASEMENT D'UN TALUS OU D'UNE HAIE



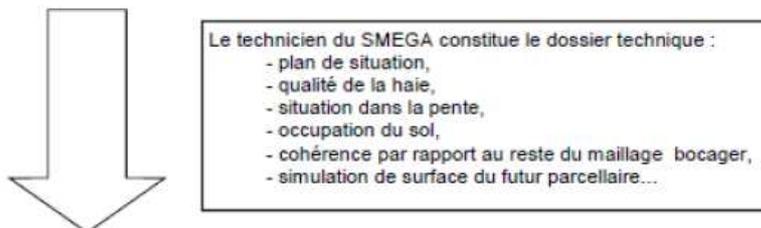
TRIEUX, LEFF, IC ET RUISSEAUX CÔTIERS

Vous souhaitez araser une haie ou un talus protégé par le PLU : comment procéder à la demande de déclaration de travaux ?

1) Dépôt à la mairie de la commune où se situe la/le haie/talus concerné(e) d'une demande écrite de travaux d'arasement en indiquant le n° de la parcelle et la longueur approximative de l'élément à détruire.

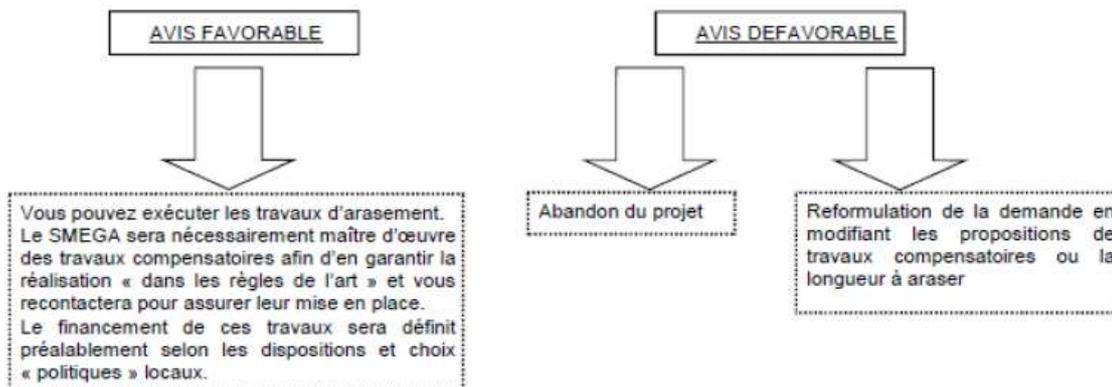


2) Accueil du technicien bocage : vous allez lui exposer votre projet, les raisons de la demande, vos contraintes et vos souhaits vis-à-vis des travaux compensatoires. Le technicien va analyser la/le haie/talus concerné(e), définir son rôle écologique et l'impact de son arasement. Il notera également les éléments de légitimité de la demande (réel « gain » agricole, taille de la future parcelle, ...) et la cohérence des travaux compensatoires que vous acceptez de réaliser.



3) Processus de décision :

- Le bureau exécutif du SMEGA émet un avis sur la légitimité de votre demande et la proposition de compensation. Le dossier est ensuite envoyé en mairie.
- Le technicien du SMEGA présente la demande à la commission « bocage » de la mairie qui transmet sa position au maire.
- Le maire, après discussion au sein du conseil municipal, vous rend un avis favorable ou défavorable.



ANNEXE 6 : DESSERTE ET DEFENSE INCENDIE

S.D.I.S. 22 – Groupement Prévention

(juin 2015)

**REGLES DEFINISSANT LA DESSERTE
ET LA DEFENSE EXTERIEURES CONTRE L'INCENDIE POUR LES
BATIMENTS D'HABITATIONS**

I | CLASSEMENT DES BATIMENTS D'HABITATION :

1) 1^{ère} famille :

- habitations individuelles isolées ou jumelées à un étage sur rez-de-chaussée au plus.
- habitations individuelles à rez-de-chaussée groupées en bande.
- habitations individuelles en bande à étage sur rez-de-chaussée si structures indépendantes.

2) 2^{ème} famille :

- habitations individuelles isolées ou jumelées de plus d'un étage sur rez-de-chaussée.
- habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée seulement, groupées en bande, à structures non indépendantes de l'habitation contiguë.
- habitations individuelles de plus d'un étage sur rez-de-chaussée groupées en bandes.
- habitations collectives comportant au plus 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

3) 3^{ème} famille :

- habitations dont la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut est située à 28 mètres au plus du sol accessible aux engins de secours.

a) habitations de la 3^{ème} famille A :

- 7 étages au plus sur rez-de-chaussée,
- distance inférieure ou égale à 10 mètres de la cage d'escalier à la porte de l'appartement le plus éloigné.
- Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être atteints par une voie échelles.

b) habitations de la 3^{ème} famille B :

- une seule des conditions ci-dessus non satisfaite.

4) 4^{ème} famille

- habitations dont la hauteur est comprise entre 28 mètres et 50 mètres

II | DESSERTE DES BATIMENTS :

1°) habitation 1^{ère} et 2^{ème} famille :

Il n'y a aucune contrainte réglementaire pour les habitations individuelles des 1^{ères} et 2^{èmes} familles. Le bon sens voudrait qu'aucune habitation ne soit située à plus de 60 mètres d'une voie ou d'un chemin praticable par les engins de secours.

2°) habitation 3^{ème} famille A (art. 3, 3°) de l'arrêté du 31 janvier 1986) :

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être atteints par une voie échelles.

3°) habitation 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille :

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être situés à moins de 50 mètres d'une voie engins.

.../...

NOTA :**Voie engins :**

- largeur : 3 mètres, , pente < 15 % Hauteur libre : 3,50 mètres
- rayon intérieur minimal : 11 mètres, sur largeur : $S = 15/R$
- résistance : 160 kN, résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

Voie échelles :

- largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %, hauteur libre : 3,50 mètres
- rayon intérieur minimal : 11 mètres, sur largeur : $S = 15/R$
- résistance : 160 kN, résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

III] DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Références : Décret n° 2015-235 du 27 février 2015 et référentiel, règlement départemental DECI.

La défense en eau doit :

- être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer à tout instant et pendant 2 heures, un débit de 1000 litres/minute (60 m³/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

Ou

- répondre à l'une des dispositions (réserves, point d'eau naturel, adaptation secteur rural).

L'implantation et les débits requis en fonction du classement des habitations font l'objet du tableau ci joint :

Type de risque	Enjeux	Isolément 8 m de distance de tous autres risques	Surface	Débit d'eau ou volume d'eau minimal utilisable en 1 heure en m ³	Durée de référence du sinistre en heure	Volume d'eau total en m ³	Distance maximale de la ressource	Nbre de points d'eau utilisables simultanéments **
Habitations	1 ^{ère} famille	Oui	< à 250 m ²	30	2	60	400 m	1
			> à 250 m ²	45	2	90	300 m	1 à 2 *
		Non	< à 250 m ²	45	2	90	300 m	1 à 2 *
			> à 250 m ²	60	2	120	200 m	1 à 2
	2 ^{ème} famille	Sans objet	2 ^{ème} famille	60	2	120	200 m	1 à 2
	3 ^{ème} famille		3 ^{ème} famille A	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
	3 ^{ème} famille		3 ^{ème} famille B	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
	4 ^{ème} famille		4 ^{ème} famille	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
	Quartier historique, quartier saturé d'habitations, rues étroites, accès difficile			120	2	240	200 m	2 à 3

* En cas d'utilisation de 2 points d'eau, la moitié des besoins doit être situé à 200 mètres maximum.

** Si la défense incendie est effectuée avec 2 hydrants, le débit demandé doit être un débit en utilisation simultanée.

S.D.I.S. 22 – Groupement Prévention

(mai 2015)

**RÈGLES DÉFINISSANT LA DESSERTE ET LA DÉFENSE INCENDIE EXTÉRIEURES
POUR LES BÂTIMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS ET BUREAUX**

I | DESSERTE :

Chaque bâtiment doit posséder au moins une façade accessible (permettant l'accès à chaque cellule ou niveaux) desservie par une voie engins si H inférieure ou égale à 8 mètres ou une voie échelles si H supérieure à 8 mètres.

(H : hauteur entre le plancher bas du dernier niveau et niveau d'accès des secours).

NOTA :Voie engins :

- largeur : 3 mètres, , pente < 15 % Hauteur libre : 3,50 mètres
- rayon intérieur minimal : 11 mètres, surlargeur : $S = 15/R$
- résistance : 160 kN, résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

Voie échelles :

- largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %, hauteur libre : 3,50 mètres
- rayon intérieur minimal : 11 mètres, surlargeur : $S = 15/R$
- résistance : 160 kN, résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

II | DÉFENSE EN EAU : (VOIR TABLEAU CI-JOINT)

Références : Décret n° 2015-235 du 27 février 2015 et référentiel, règlement départemental D.E.C.I.

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer chacun à tous instants et pendant 2 heures, un débit de 1000 litres/minute (60 m³/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

Cette défense en eau peut également être complétée par des réserves artificielles ou des points d'eau naturels aménagés, accessibles en permanence aux services de secours.

Toutefois, chaque bâtiment fera l'objet d'une étude précise de ses besoins en eau dans le cadre du permis de construire et un complément pourra être demandé en fonction des risques et des surfaces mis en œuvre.

Types de cibles	Surface développée	Besoin minimal en eau (P1)		Distance maximale entre le point d'eau et l'entrée	durée
		débit	Nbre de ressources		
Artisanat, Industrie, Bureaux.	≤ 50 m ²	Pas de DECI prescrite			
	≤ 200 m ²	30 m ³ /h	1	200 m	2 heures
	200 m ² < S ≤ 500 m ²	60 m ³ /h	1 à 2	200 m (P2)	2 heures
	> 500 m ²	Analyse particulière du SDIS en référence à l'instruction technique D9			

P(1) : Si 2 points d'eau sous pression défendent la cible, le besoin minimal correspond aux débits cumulés des 2 points.

P(2) : Si 2 ressources sont utilisées, la moitié des besoins doit être à 200 m maximum.