

# DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

## COMMUNE DE PABU

### PLAN LOCAL D'URBANISME

			<b>APPROUVE</b>
<b>Elaboration PLU</b>			<b>12.06.2006</b>
<b>Modification simplifiée</b>			<b>14.03.2011</b>
<b>Modification N°1</b>			<b>12.03.2012</b>
<b>Modification N° 2</b>			<b>17.03.2014</b>
<b>Révision allégée N° 1</b>			<b>17.03.2014</b>
<b>Modification N°3</b>			<b>13.10.2014</b>

Document réalisé par la Mairie de PABU

Fait à PABU, le 13 Octobre 2014

Le Maire,  
Pierre SALLIOU



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

### SOMMAIRE

	Page
<b><u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b><u>8</u></b>
Chapitre I Règlements applicables aux zones Ua	9
Chapitre II Règlements applicables aux zones Ub	15
Chapitre III Règlements applicables aux zones Ug	23
Chapitre IV Règlements applicables aux zones Ul	27
Chapitre V Règlements applicables aux zones Uy	32
<b><u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	<b><u>39</u></b>
Chapitre I Règlements applicables aux zones AUr	40
Chapitre II Règlements applicables aux zones AUu	47
Chapitre III Règlements applicables aux zones AUyr	50
<b><u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	<b><u>57</u></b>
Chapitre I Règlements applicables aux zones A	58
<b><u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u></b>	<b><u>68</u></b>
Chapitre I Règlements applicables aux zones N	69
Chapitre II Règlements applicables aux zones Nh	74

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 111-21.**

**b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., 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 des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- 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,

**c. 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,

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

### **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

- Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout de toiture représente la hauteur mesurée au niveau bas du toit (gouttière).

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

– **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

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

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions 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 divers....
- **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).
- **Annexe** : Construction **accolée** à la construction principale.
- **Chemin de marchepied** : chemin situé le long d'un cours d'eau permettant l'entretien des berges et la pratique de la pêche

## **ARTICLE 6 - DENSITE**

### **I. Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### **II. Coefficient d'occupation des sols**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

### **III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)**

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (●) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*
- b) - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;
  - les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

\*\*\*

\*\*\*\*\*

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Sont ainsi concernés :

- Les abattages de haies identifiées sur le plan de zonage
- Les interventions ou démolitions des éléments de petit patrimoine tels que fours, croix, puits .... en pierres

## **ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## **ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## **ARTICLE 10 - ESPACES BOISES**

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

**Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme,

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 421-1 et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende.

les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

**ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
  - Les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des ouvrages destinés à la gestion des réseaux ou de la sécurité incendie.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
  - la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- les éoliennes

## **ARTICLE Ua 2 -**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les démolitions de constructions (bâtiments en pierre, puits, murs ...) sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat et de l'environnement

Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de destruction ou de démolition du bâtiment depuis moins de 10 ans, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie

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,

Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les dépendances aux constructions existantes d'une surface au maximum égale à la moitié de la surface au sol de la construction principale.

## **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **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
- Pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 50 m, la création d'une palette de retournement pourra être exigée.

### **2. Accès**

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

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

#### **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **I- Alimentation en eau**

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

##### **II. Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

##### **III. Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

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

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

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

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluies.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. On privilégiera les solutions techniques permettant de conserver les eaux sur le terrain (infiltration).

#### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

#### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

. si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.

. si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,00 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que: portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

Les dépendances aux constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

Le long des RD 54 et 712, hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe de 15,00m

**ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

**ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** II

n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

**ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 9.00 m à l'égout du toit et 14.00 m au faîtage

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 faîtage avec celles des constructions voisines.

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

**ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou

de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement (Pompe à chaleur, citernes,...) devront être intégrées par un aménagement paysager adapté.

#### **Aspect extérieur :**

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale<sup>1</sup> ou d'une démarche bioclimatique<sup>2</sup>, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes ou compatibles à l'architecture traditionnelle de la région.

#### **Matériaux- enduits extérieurs :**

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (type chalet savoyard, mas provençaux...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les teintes des enduits proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

Les volets roulants faisant saillies par rapport au plan de façade sont interdits.

Les constructions en bois sont autorisées.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

#### **Constructions anciennes**

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

#### **Couvertures - Toitures**

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (bac-acier, toiture-terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit.

L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

#### **Les clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limite séparative et de 1,80 mètre sur la voie et autres emprises publiques. Sont interdits, sur les voies et emprises publiques, l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton).

---

<sup>1</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

<sup>2</sup> La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'insérer au cadre végétal environnant. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit.

#### **ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions neuves de logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisées sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités (stationnement du personnel, véhicules de services, palette de retournement ).

#### **ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend quatre sous secteurs :

- Uba, Ubb et Ubc qui sont des secteurs à dominante d'habitat dont les caractéristiques urbaines nécessitent l'application de règles différentes notamment en matière de densité (COS)
- Ubh qui couvre l'emprise des installations et constructions du centre hospitalier qui, compte tenu de ses particularités, a nécessité la mise en place de règles spécifiques.

**Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 421-1 et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

**ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c à l'exception des ouvrages destinés à la gestion des réseaux ou de la sécurité incendie.
- l'ouverture ou l'extension des carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et terrain où est implantés la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- les éoliennes.

### **ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les démolitions de constructions (bâtiments en pierre, puits, murs...) sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat et de l'environnement.
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable d permis de démolir.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de destruction ou de démolition du bâtiment depuis moins de 10 ans sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.
- 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.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépendances aux constructions existantes d'une surface au maximum égale à la moitié de la surface au sol de la construction principale.

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

#### **I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 50 m, la création d'une palette de retournement pourra être exigée.

## **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les chemins de halage et de marchepied,
  - les pistes cyclables,
  - les sentiers piétons,
  - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie,
  - les sentiers touristiques,
  - la « rocade est » de Guingamp.

## **ARTICLE Ub 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Electricité et téléphone**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

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

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluies.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. On privilégiera les solutions techniques permettant de conserver les eaux sur le terrain (infiltration).
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).
- Les parcelles AO 146, AO 148 et AO 231 classées en zone UBb dans le secteur de Kergoz devront être dotées d'un bassin de régulation des eaux pluviales d'un volume de 550 m<sup>3</sup> (avec maintien du débit de fuite existant) ou de tout autre dispositif produisant les mêmes effets et ce, quand bien même le projet de construction ou d'installation n'excéderait pas un hectare de superficie dans un premier temps. Tout projet dont la superficie excéderait un hectare fera l'objet d'une étude d'incidence permettant d'apprécier plus précisément le volume du ou des ouvrages de régulation à créer. Le coefficient d'imperméabilisation des parcelles en question ne devra pas excéder 85%.

#### **ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées : soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou à 3.00m minimum de celles-ci. Un recul minimum de 5.00m pourra être exigé au droit du garage pour des raisons de sécurité.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- Le long des RD 54 et 712, hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe de 15.00m.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

- 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 la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

- Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol n'est pas limitée.

#### **ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

**Secteur Ub :** 6.00 m à l'égout de toiture  
11.00 m au faîtage

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

**Secteur Ubh :** hauteur maximale totale : 15.00 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

#### **ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute

installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement (Pompe à chaleur, citernes,...) devront être intégrées par un aménagement paysager adapté.

#### **Aspect extérieur :**

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale<sup>3</sup> ou d'une démarche bioclimatique<sup>4</sup>, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes ou compatibles à l'architecture traditionnelle de la région.

#### **Matériaux- enduits extérieurs :**

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région (type chalet savoyard, mas provençaux...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les teintes des enduits proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

Les volets roulants faisant saillies par rapport au plan de façade sont interdits.

Les constructions en bois sont autorisées.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

#### **Constructions anciennes**

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

#### **Couvertures - Toitures**

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise bleue, sur des pentes de toitures adaptées. D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (bac-acier, toiture-terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Un autre type de toiture peut être utilisé pour les vérandas.

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit.

L'utilisation de la tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

#### **Les clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limite séparative et de 1,80 mètre sur la voie et autres emprises publiques. Sont, sur les voies et emprises publiques, interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton).

---

<sup>3</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

<sup>4</sup> La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'insérer au cadre végétal environnant. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit.

Pour les bâtiments d'activités :

**Les toitures** terrasses sont autorisées.

**Menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.**

Les couleurs vives sont autorisées, elles seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Les éclairages fluorescents soulignant la structure du bâtiment sont interdits.

**Couleurs et matériaux des façades :** Les matériaux apparents, en façade, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver aux façades, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Leur définition : profils, textures, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire.

Les façades seront principalement constituées de bardage bois ou métallique de teinte neutre.

**Les clôtures** d'une hauteur maximale de 2.00 m, seront constituées de haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles, doublées de grillage rigide à barreaudage vertical sur potelets métalliques.

L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Pour les équipements publics :

Les équipements publics pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

## **ARTICLE Ub 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions neuves de logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisées sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités (stationnement du personnel, véhicules de services, palette de retournement...).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.  
Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
- A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L.332-7-1 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ub 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0.40 en secteur Ubb sauf pour les locatifs sociaux pour lesquels il est fixé à 0.50
- 0.30 en secteur Ubc sauf pour les locatifs sociaux pour lesquels il est fixé à 0.50

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en secteur Ubh et Uba où les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ug**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ug est destinée à accueillir un terrain des gens du voyage.

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

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

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que :

- les constructions ou installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage

### **ARTICLE Ug 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

### **ARTICLE Ug 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **I.Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

#### **II.Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE Ug 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Électricité et téléphone**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **b. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE Ug 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

**ARTICLE Ug 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent respecter un recul minimum de 5.00 m par rapport à la limite de l'emprise des voies

Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

**ARTICLE Ug 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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 la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

**ARTICLE Ug 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

**ARTICLE Ug 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol n'est pas limitée

**ARTICLE Ug 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 3.50 m à l'égout de toiture

**ARTICLE Ug 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -**

## **PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

### **ARTICLE Uq 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE Uq 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE Uq 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U $\ell$**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone U $\ell$  est destinée à accueillir les activités sportives, culturelles, de loisirs et de tourisme ainsi que les équipements publics.

Elle comprend un sous-secteur U $\ell$ i concerné par un risque d'inondation.

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

### **ARTICLE U $\ell$ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que :

- les terrains de sports, de loisirs, de tourisme et d'activités de plein air, les habitations légères de loisir ainsi que les constructions et installations qui y sont liées,
- les installations et travaux divers visés aux paragraphes a et c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- en secteur U $\ell$ i sont interdites toutes les constructions nouvelles dont les planchers sont situés en dessous du niveau des plus hautes eaux connues.

### **ARTICLE U $\ell$ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

## **ARTICLE Uℓ 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE Uℓ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **II. Alimentation en eau**

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

### **IV. Électricité et téléphone**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **V. Assainissement**

#### **b) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à

l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

**b. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE Uℓ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE Uℓ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent respecter un recul minimum de 5.00 m par rapport à la limite de l'emprise des voies

Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

**ARTICLE Uℓ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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 la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

#### **ARTICLE U l 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE U l 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol n'est pas limitée

#### **ARTICLE U l 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 8.00 m à l'égout de toiture  
Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### **ARTICLE U l 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

#### **ARTICLE U l 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE U l 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

#### **ARTICLE Uℓ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Uy est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur UYa réservé exclusivement aux établissements à caractère artisanal, commercial ou de bureaux.

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

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

#### **En zone Uy :**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Uy-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction)
- les constructions agricoles à l'exception des surfaces de vente commerciale liées à des coopératives agricoles,

- les constructions industrielles en secteur Uya
- Dans le secteur du Restmeur, toute construction, lotissement, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes avec les conditions inscrites dans le projet urbain et présentées dans les orientations d'aménagement;
- La création de stationnements de dépôts, de matériaux et de matériels à l'intérieur de la zone de recul définie à l'article Uyr 6 conformément aux dispositions des orientations d'aménagement retenues (voir pièce n°4)

## **ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions autorisées le sont à condition qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui serait incompatible avec les zones d'habitat contiguës.
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité. Les constructions d'habitation ainsi autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral du 30 Janvier 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

## **ARTICLE Uy 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. 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.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les chemins de halage et de marchepied
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
  - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
  - les sentiers touristiques
  - la « rocade est » de Guingamp

## **Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme**

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans le cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- les accès aux parcelles de la zone d'activités à partir de la voie nouvelle se feront uniquement par l'intermédiaire du giratoire à créer sur ladite voie nouvelle.
- une sortie supplémentaire en provenance des parcelles situées au sud de la voie nouvelle pourra toutefois être envisagée.
- les parcelles situées au sud de la voie nouvelle pourront également bénéficier d'un accès supplémentaires à partir de la RD 787.
- les parcelles situées au sud-est de la RD 787 ne seront desservies à partir de cette voie qu'à partir d'un seul accès.

## **ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Électricité - téléphone**

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

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

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

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

#### **ARTICLE Uy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

#### **ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Cas général :**

- Le long des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale suivante :
  - RD 712 35.00m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation (définies à l'article Uy2)
  - 15.00 m minimum par rapport à l'axe pour les autres constructions
- Le long des autres voies les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite de l'emprise des voies.

##### **Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme**

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RD 787, de celui de l'anneau du rond point du Restmeur et de celui de la voie structurante à créer (entre le rond point du Restmeur et la rue de la Fontaine) et 5.00m de la limite de propriété.
- 25 m de l'axe de la rocade est et 5.00m de la limite de propriété
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste PTT, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas, le nu des ouvrages ou des constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans les zones de recul imposées le long de la rocade, de la RD 787 et de la voie structurante à créer (entre le rond point du Restmeur et la rue de la Fontaine) sont interdites les créations d'aires de stationnement, de dépôts ou de toute autre installation.

## **ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu de chaque côté)
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

### Implantation par rapport aux autres limites

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 5 m.

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

Il est exigé une distance minimale de 5.00 m entre deux bâtiments.

## **ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

## **ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 15.00 m au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle autorisées, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

## **ARTICLE Uy11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

### **Cas général :**

- Les volumes seront simples.
- Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus

contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries

- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

### **Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme**

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- Les volumes seront simples. L'aspect dominant des bâtiments sera à toiture terrasse
- Les matériaux choisis pour réaliser les façades seront des matériaux de qualité, de teinte sombre en bois, en briques, en parpaings teintés dans la masse, en maçonnerie enduite, en moellons, en verre, en aluminium....
- Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries
- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.
- En façade et en limites séparatives, les clôtures seront constituées de grilles vert foncé doublées ou non de haies végétales.
- En limite des zones naturelles les clôtures devront obligatoirement être constituées de haies végétales de type bocager (doublées ou non de grilles).

### **ARTICLE Uy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'activité en intégrant les places de stationnement du personnel, des véhicules de service, des aires de retournement.....

### **ARTICLE Uy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et entretenues, elles représenteront au minimum 10% de la parcelle.

### **Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme**

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- Les zones de recul imposées le long de la rocade, de la RD 787 et de la voie structurante à créer (entre le rond point du Restmeur et la rue de la Fontaine) doivent être végétalisées et entretenues.
- Les haies situées sur le terrain devront être préservées dans la mesure du possible.
- Les haies ou talus plantés, repérés en application du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. La modification d'une haie ou d'un talus est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle, relier les différentes composantes d'une installation ou construction ou permettre l'implantation de la voirie. L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une demande en mairie au titre des installations et travaux divers.
- Conformément au schéma des orientations d'aménagement (pièce n°4), une zone tampon à végétaliser d'une largeur minimum de 15 mètres de largeur sera créée entre les constructions prévues sur la zone d'activités et la limite séparative avec le lotissement d'habitat. Cette zone tampon intégrera un talus planté de 3 mètres de haut le long de la limite séparative. Sur une portion limitée la zone tampon pourra ne pas être végétalisée sur toute sa largeur et le talus pourra être d'une hauteur inférieure à 3,00m. Dans ce cas le talus devra être doublé par un mur antibruit de 3,00m de haut.
- Un talus planté sera créé en partie nord de la zone d'activités en limite des parcelles non construites.

#### **ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

## **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les zones **AUr** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **AUr** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **AUr** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les « orientations d'aménagement ».

### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 421-1 et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs concernés par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

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

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

### **En secteur AUr :**

- Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'aménagement » ;

- Les constructions isolées n'étant pas réalisées dans le cadre de lotissements ou groupes d'habitation définis à l'article 2.

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,

- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes .

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

### **ARTICLE AUr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre 1 du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

Les démolitions de constructions (bâtiments en pierre, puits, murs ... ) sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir

- l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli de moins de 10 ans ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs **AUr** ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale' située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au soi du bâtiment existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation,

les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble créant au minimum 5 lots ou 5 logements. En cas d'une urbanisation partielle d'un secteur AUr, les principes de desserte et d'aménagement devront permettre de poursuivre à terme l'urbanisation cohérente du reste de la zone.

### **ARTICLE AUr 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **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 circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent ou selon les dispositions prévues à cet effet dans le Projet

d'Aménagement et de Développement Durable ou la partie graphique du présent règlement.

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

- Les constructions qui n'auraient pour accès direct que la RD 787 ou la rocade sont interdites

## **2. Accès**

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

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

- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues par les orientations d'aménagement (voir document n°4) ainsi qu'aux documents graphiques du présent PLU.

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

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

- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE AUr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### I- Alimentation en eau

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

### II. Electricité, téléphone

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### III. Assainissement

#### **a) Eaux usées**

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluies.

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

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

---

#### **ARTICLE AUR 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUR 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U ou dispositions spécifiques figurant, pour chacun des secteurs concernés dans les Orientations d'aménagement, les constructions peuvent être implantées : soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou à 3.00m minimum de celles-ci. Un recul minimum de 5.00 m pourra être exigé au droit du garage pour des raisons de sécurité.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

#### **ARTICLE AUR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dispositions spécifiques figurant, pour chacun des secteurs concernés dans les Orientations d'aménagement, les constructions principales, annexes ou dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

### **ARTICLE AUR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

(en cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé).

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif

### **ARTICLE AUR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6.00 m à l'égout de toiture et 11.00 m au faîtage

### **ARTICLE AUR 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé. Les volumes seront simples.

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelle ou en matériaux d'aspect identique. L'utilisation d'autres techniques de couverture (tuiles notamment, à la condition qu'elles soient de teinte sombre) pourra être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

Pour les constructions découlant d'une démarche de création architecturale<sup>5</sup> ou bioclimatiques<sup>6</sup>, l'utilisation d'autre type de matériau sera admise : zinc, toiture végétalisée, ...

L'utilisation de toits terrasse est admis.

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ... pourra être admise.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre pourra être employée.

#### Clôture :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat et n'excéderont pas une hauteur de 1,80m sur les voies et emprises publiques et 2.00m sur les autres limites.

#### Eléments divers :

<sup>5</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

<sup>6</sup> La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

#### Equipements publics :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

### **ARTICLE Au12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions neuves de logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisées sur la parcelle.
- Pour les activités de commerce il sera demandé la création au minimum d'une place de stationnement par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de vente au delà de 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités (stationnement du personnel, véhicules de services, palette de retournement ).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.  
Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L.332-7-1 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Au13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent règlement ou des orientations d'aménagement.

Les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces d'agrément, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10

minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

#### **ARTICLE AUr 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées au présent chapitre.

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU<sub>s</sub>**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

Ces zones **AUs** comportent :

- Les secteurs **AUs** affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs **AUyas** affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,

### **ARTICLE AU<sub>s</sub>1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **AUs 2**.

### **ARTICLE AU<sub>s</sub>2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les démolitions de constructions (bâtiments en pierre, puits, murs ...) sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages....) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

### **ARTICLE AU<sub>s</sub>3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE AU<sub>s</sub>4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE AU<sub>s</sub>5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE AU<sub>s</sub>6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Dans les parties du territoire concernées par l'application de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain. Les constructions susceptibles d'être autorisées en application des articles N1 et N2 seront implantées à:

- 75 m au moins de l'axe de la RD 787

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
  - Dans ce cas, les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande des 75 m comptés à partir de l'axe de la voie, à une nouvelle réduction de la marge de recul de la construction existante.

En tout état de cause, les changements d'affectation des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisées.

6.2.- Dans les autres cas, les constructions susceptibles d'être autorisées en application des articles N1 et N2 doivent être implantées (Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U.) :

- A au moins 15 m de l'axe de la RD 54 et de la RD 712
- A au moins 5 m de la limite d'emprise des autres voies

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

**ARTICLE AU<sub>s</sub>7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

**ARTICLE AU<sub>s</sub>8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE AU<sub>s</sub>9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE AU<sub>s</sub>10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions autorisées à l'article **AUs 2** ne peuvent excéder la hauteur, à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**ARTICLE AU<sub>s</sub>11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**  
**- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Sans objet.

**ARTICLE AU<sub>s</sub>12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE AU<sub>s</sub>13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE AU<sub>s</sub>14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUyr**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone AUyr est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur AUyar réservé exclusivement aux établissements à caractère artisanal, commercial ou de bureaux.

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

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

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article AUyr-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction)
- les constructions agricoles à l'exception des surfaces de vente commerciale liées à des coopératives agricoles,
- les constructions industrielles en secteur AUyar

- Dans le secteur du Restmeur, toute construction, lotissement, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes avec les conditions inscrites dans le projet urbain et présentées dans les orientations d'aménagement;
- La création de stationnements de dépôts, de matériaux et de matériels à l'intérieur de la zone de recul définie à l'article AUyr 6 le long de la RD 787 conformément aux dispositions des orientations d'aménagement retenues (voir pièce n°4)

## **ARTICLE AUyr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions autorisées le sont à condition qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui serait incompatible avec les zones d'habitat contiguës.
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité. Les constructions d'habitation ainsi autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral du 30 Janvier 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

## **ARTICLE AUyr 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. 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.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les chemins de halage et de marchepied
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
  - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
  - les sentiers touristiques
  - la « rocade est » de Guingamp

## **Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme**

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans le cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- l'accès aux parcelles classées AUyar ne pourra se faire par la rue Pierre Loti. Un raccordement à la RD 787 via la voie de desserte interne à la zone Uya voisine devra être envisagé.

## **ARTICLE AUyr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Électricité - téléphone**

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

### **III. Assainissement**

#### **c) Eaux usées**

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **d) Eaux pluviales**

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

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

Les parcelles AM 79 et AM 80 classées en zone AUyar dans le secteur du Restmeur devront être dotées d'un bassin de régulation des eaux pluviales d'un volume de 350 m<sup>3</sup> (avec maintien du débit de fuite existant) ou de tout autre dispositif produisant les mêmes effets et ce, quand bien même le projet de construction ou d'installation n'excéderait pas un hectare de superficie dans un premier temps. Tout projet dont la superficie excéderait un hectare fera l'objet d'une étude d'incidence permettant d'apprécier plus précisément le volume du ou des ouvrages de régulation à créer.

Le coefficient d'imperméabilisation des parcelles en question ne devra pas excéder 80%.

#### **ARTICLE AUyr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

#### **ARTICLE AUyr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Cas général :**

- Le long des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale suivante :
  - RD 712 35.00m minimum par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation (définies à l'article AUyr2)
  - 15.00 m minimum par rapport à l'axe pour les autres constructions
- Le long des autres voies les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite de l'emprise des voies.

##### **Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme**

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans le cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RD 787 et 5.00m de la limite de propriété.
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste PTT, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas, le nu des ouvrages ou des constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans les zones de recul imposées le long de la RD 787 sont interdites les créations d'aires de stationnement, de dépôts ou de toute autre installation.

Zone Auyar : La marge de recul devra être traitée en espaces paysagers, toute construction, installation y est interdite à l'exception des bassins de rétention rendus nécessaires pour un aménagement cohérent de la zone.

#### **ARTICLE AUyr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu de chaque côté)
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

#### Implantation par rapport aux autres limites

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 5 m.

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

Il est exigé une distance minimale de 5.00 m entre deux bâtiments.

### **ARTICLE AUyr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

### **ARTICLE AUyr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 15.00 m au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle autorisées, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

### **ARTICLE AUyr11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

#### **Cas général :**

- Les volumes seront simples.
- Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries
- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

#### **Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme**

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- Les volumes seront simples. L'aspect dominant des bâtiments sera à toiture terrasse
- Les matériaux choisis pour réaliser les façades seront des matériaux de qualité, de teinte sombre en bois, en briques, en parpaings teintés dans la masse, en maçonnerie enduite, en moellons, en verre, en aluminium....
- Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries
- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.
- En façade et en limites séparatives, les clôtures seront constituées de grilles vert foncé doublées ou non de haies végétales.
- En limite des zones naturelles les clôtures devront obligatoirement être constituées de haies végétales de type bocager (doublées ou non de grilles).

Zone AUyar : Des préconisations seront apportées sur le traitement des bâtiments dans le but d'apporter une plus grande qualité architecturale en particulier dans le traitement des façades. Les enseignes seront réglementées de façon à limiter leur impact visuel notamment en interdisant l'implantation au-dessus de la façade.

## **ARTICLE AUyr 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'activité en intégrant les places de stationnement du personnel, des véhicules de service, des aires de retournement.....

## **ARTICLE AUyr 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et entretenues
- Les espaces paysagers représenteront au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

### **Application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme**

Dans le cas du secteur du Restmeur ayant fait l'objet d'un projet urbain dans la cadre de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présenté dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°4) les dispositions sont les suivantes :

- Les haies ou talus plantés, repérés en application du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. La modification d'une haie ou d'un talus est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle, relier les différentes composantes d'une installation ou construction ou permettre l'implantation de la voirie. L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une demande en mairie au titre des Installations et travaux divers.

Zone AUyar : Concernant les espaces libres et plantations, il est notamment précisé :

- La marge de recul par rapport aux RD 787, RD 712 doit impérativement être traitée en espace vert de manière à maintenir un aspect qualitatif à la façade sur voie : aucune installation à l'exception des bassins de rétention n'est autorisée dans cette marge.
- Les boisements et haies existants, non concernés par l'aménagement de voirie et les projets de construction devront autant que possible être maintenus.
- Les aires de stockage, dépôt doivent être dissimulées depuis les voies.

#### **ARTICLE AUyr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **Rappels**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende,
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

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

### **En tous secteurs,**

(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 ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- tout dépôt de ferrailles, déchets, vieux véhicules.....
- tout terrain aménagé, permanent ou saisonnier, pour l'accueil des campeurs et caravaniers à l'exception des aires naturelles de camping directement liés à une exploitation
- tout stationnement de caravanes sauf en garage "mort" pour les habitants des habitations existantes.
- toute construction à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des gîtes ruraux et chambres d'hôtes aménagés dans le bâti existant dans la mesure où ces constructions sont liées à une exploitation agricole.
- toute transformation du bâti autre que celle autorisée à l'article A2.
- tout affouillement ou exhaussement exceptés ceux liés à l'exploitation agricole ou nécessaire à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou liés à la création d'une réserve incendie.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

- Les démolitions de constructions (bâtiments en pierre, puits, murs ...) sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitant sous la condition que l'implantation de la construction se fasse à proximité du siège d'exploitation.

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

- en l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).
- 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...) soient aménagées à l'intérieur de bâtiments existants de qualité et que ces activités 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.
- l'implantation d'éoliennes de production d'électricité destinées à la vente et raccordées au réseau et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction bois, qu'ils restent ouverts et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, 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 à condition d'être liés à une exploitation agricole.
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- les affouillements et exhaussements visés au paragraphe c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou nécessaire à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou liés à la création d'une réserve incendie.
- 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 cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

## **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. 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. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de marchepied...
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

En cas d'absence du réseau d'eau potable, les constructions et installations nouvelles pourront être admises à condition d'être alimentées par un puits ou un forage répondant aux dispositions sanitaires en vigueur.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable

non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

## **II. Electricité - téléphone**

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

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **III. Assainissement**

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

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

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Dans les parties du territoire concernées par l'application de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain. Les constructions susceptibles d'être autorisées en application de l'article A1 et A2 seront implantées à:

- 75 m au moins de l'axe de la RD 787

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à:
  - 35 m au moins de l'axe de la RD787
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
  - Dans ce cas, les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande des 75 m comptés à partir de l'axe de la voie, à une nouvelle réduction de la marge de recul de la construction existante.

6.2.- Dans les autres cas, les constructions susceptibles d'être autorisées en application de l'article A1 et A2 doivent être implantées (Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U.) :

- à au moins 15.00 m de l'axe de la RD 712 et de la RD 54
- à au moins 15 m de l'axe des autres voies.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

- Sur une même propriété, il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- **Logements de fonction :**  
La hauteur maximale est fixée comme suit :
  - ..6.00 m à l'égout de toiture ,
- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder la hauteur de celle-ci..

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **Dispositions générales :**

Les constructions et installations doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1. Rénovations et aménagements des constructions anciennes en pierres**

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante

soit

- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

#### **1.1 - Toiture :**

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelle ou en matériaux d'aspect identique. L'utilisation d'autres techniques de couverture (tuiles notamment) pourra être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant

Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

#### **1.2 - Façades :**

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.

Les façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en enduit ciment, les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

### 1.3 - Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton . On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

### 1.4 - Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont déconseillées,  
Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur en coffre type rénovation ou habillage par dispositif de type « lambrequin »)

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

### 1.5 - Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect . En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

### 1.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets de branchement encastrés devront être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...)

## **2. Constructions neuves, modifications des constructions récentes et extension du bâti pierre à usage d'habitation**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

### 2.1 - Volumes :

Les volumes seront simples.

### 2.2 - Toitures :

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelle ou en matériaux d'aspect identique. L'utilisation d'autres techniques de couverture (tuiles notamment) pourra être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant

L'utilisation de toits terrasse est admis.

### 2.3 - Façades :

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs vives et incongrues sont déconseillées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ... pourra être admise.  
Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre pourra être employée.

### 2.4 - Clôtures :

#### Sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

- Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).
- Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.
- L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en bois ou en béton est interdite.
- Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants ( rails) doivent être situés sur la propriété.

#### Sur les limites séparatives :

- Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.
- Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.
- L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton d'une hauteur supérieure à 1.80m est interdite.

### 2.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

### 2.7 – Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

## **3. Constructions à usage agricole**

Les constructions et installations nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

- Les volumes seront simples.
- Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être

mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles,
  - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

**ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les sous secteurs :

- Ng couvrant un ancien site industriel situé en bordure du Trieux nécessitant des mesures de réhabilitation et de dépollution.
- Ni couvrant les bas de vallées identifiées par l'atlas des zones inondables comme soumises à un risque d'inondation.

#### **Rappels**

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En secteur N et Ni :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le

- stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes.
- en secteur Ni sont interdites toutes les constructions dont les planchers sont situés en dessous du niveau des plus hautes eaux connues.

**En secteur Ng :**

- Sont interdites toutes les occupations du sol autres que les aménagements et installations nécessaires à la réhabilitation et à la dépollution du site.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :**

- Les démolitions de constructions (bâtiments en pierre, puits, murs ...) sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- 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, 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 dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction bois, qu'ils restent ouverts et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

**ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES**

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 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 terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

En cas d'absence du réseau d'eau potable, les constructions et installations nouvelles pourront être admises à condition d'être alimentées par un puits ou un forage répondant aux dispositions sanitaires en vigueur.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### **II. Electricité, téléphone**

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Dans les parties du territoire concernées par l'application de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain. Les

constructions susceptibles d'être autorisées en application des articles N1 et N2 seront implantées à:

- 75 m au moins de l'axe de la RD 787

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
  - Dans ce cas, les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande des 75 m comptés à partir de l'axe de la voie, à une nouvelle réduction de la marge de recul de la construction existante.

6.2.- Dans les autres cas, les constructions susceptibles d'être autorisées en application des articles N1 et N2 doivent être implantées (Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U.) :

- A au moins 15 m de l'axe de la RD 54 et de la RD 712
- A au moins 5 m de la limite d'emprise des autres voies

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

- Sur une même propriété, il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 3.00 à l'égout de toiture.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

**ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- En secteurs N, pour l'application des dispositions de l'article N2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nh est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni au fonctionnement et au développement des exploitations et activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

#### **Rappels**

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 421-1 et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que pour l'ensemble des secteurs Nh.

### ARTICLE Nh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- le changement de destination de hangars et bâtiments d'« élevage hors sol »,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

## **ARTICLE Nh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les démolitions de constructions (bâtiments en pierre, puits, murs...) sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- 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...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif ;
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée notwithstanding toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local, sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine et sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles (application du principe de réciprocité) ;
- L'extension mesurée (définie à l'article Nh 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal ;
- Des dépendances (garage, abri de jardin) détachées de la construction principale peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant et sous condition que leur emprise totale au sol reste inférieure ou égale à 50% de la surface au sol de la construction principale ;
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisées en constructions bois intégrées au paysage.

## **ARTICLE Nh 3 – VOIRIE ET ACCES**

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

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

#### **ARTICLE Nh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **I. Alimentation en eau**

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

##### **II. Electricité et téléphone**

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

##### **III. Assainissement**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **ARTICLE Nh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nh 2 doivent être implantées en respectant un recul minimum de :
  - o 15.00 m par rapport à l'axe des RD 54 et 712
  - o 75.00 m par rapport à l'axe de la RD 787
- Le long des autres voies, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nh 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en respectant un recule minimum de 3.00m par rapport à l'alignement.
- Dans les marges de recul définies ou imposées ci-dessus, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nh2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

**ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

**ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

**ARTICLE-Nh 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour les hôtels et les restaurants, l'emprise au sol des extensions autorisées pourra atteindre 50m<sup>2</sup>.

**ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,

- La hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder la hauteur de celle-ci.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

**ARTICLE Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

**1. Rénovations et aménagements des constructions**

Anciennes en pierres

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante soit
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

1.1 – Toiture :

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelle ou en matériaux d'aspect identique. L'utilisation d'autres techniques de couverture (tuiles notamment) pourra être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

1.2 – Façades :

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.

Les façades en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en enduit ciment, les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

### 1.3 – Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale : le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade : en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

### 1.4 – Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont déconseillées.

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur en coffre type rénovation ou habillage par dispositif de type « lambrequin »).

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

### 1.5 – Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

### 1.6 – Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets de branchement encastrés devront être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois...)/

## **1. Constructions neuves, modifications des constructions récentes et extension du bâti pierre**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

### 2.1 – Volumes :

Les volumes seront simples.

### 2.2 – Toitures :

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect identique. L'utilisation d'autres techniques de couverture (tuiles notamment) pourra être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

L'utilisation de toits terrasse est admis.

### 2.3 – Façades :

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs vives et incongrues sont déconseillées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre... pourra être admise. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre pourra être employée.

### 2.4 – Clôtures :

#### Sur les voies et emprises publiques et marge de recul

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur comprise entre 1.00 m (minimum) et 1.80 m (maximum sauf pour les piliers)...
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur comprise entre 1.00 m (minimum) et 1.80 m (maximum, sauf pour les piliers),
- soit d'une murette enduite de 0.40 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 2 m ; les murettes surmontées d'éléments en bois, PVC etc. ajourés... sont interdites (de même que les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...),
- L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en bois ou en béton est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Sur les limites séparatives :

- Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

- Leur hauteur maximale est fixée à 2.00 m.

- L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton d'une hauteur supérieure à 1.80 m est interdite.

2.6 – Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

2.7 – Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

**ARTICLE Nh 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE Nh 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, A ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,

- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

**ARTICLE Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Pour l'application des dispositions de l'article Nh 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.