

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Modification n°2**

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE



# **ENQUETE PUBLIQUE**

## **MODIFICATION N°2**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **Règlement**

Décembre 2018

Elaboration du PLU

PLU approuvé le 13/05/2004 (délibération modifiée le 07/10/2004) et rendu exécutoire le 21/10/2014

PLU révisé de manière simplifiée le 11/12/2013 et rendu exécutoire le 16/01/2014

Modification simplifiée approuvée le 16/02/2011 et rendue exécutoire le 17/02/2011

Modification n° 1 du PLU approuvée le 11/12/2013 et rendue exécutoire le 16/01/2014

Modification n° 2 du PLU approuvée le 26/12/2018 et rendue exécutoire le 28/12/2018

## Sommaire

Introduction

Titre 1	Dispositions générales		p.3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones urbaines		
	Chapitre 1	Règlement applicable à la zone UH	p.7
	Chapitre 2	Règlement applicable à la zone UL	p.19
Titre 3	Dispositions applicables aux zones urbaines		
	Chapitre 1	Règlement applicable à la zone 1AUh	p.27
	Chapitre 2	Règlement applicable à la zone 1AUph	p.39
	Chapitre 3	Règlement applicable à la zone 2AU	p.44
Titre 4	Dispositions applicables aux zones agricoles	A	p.46
Titre 5	Dispositions applicables aux zones naturelles	N	p.59
annexe 1	Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables		p.72
annexe 2	Places de stationnement		p.74
annexe 3	Liste des éléments de patrimoine ou du paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		p.75

## Introduction

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

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

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

1. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc... ;
2. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
4. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
5. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
6. Les installations légères liées aux aires de jeux, de sports ou parcs d'attraction soumis ou non à autorisation (R.421-18 et 19 du Code de l'Urbanisme)

Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration:

1. l'édification de clôtures.
2. les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 c) du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
4. les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
5. les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du patrimoine identifié sur les documents graphiques par le symbole ★ devra faire l'objet d'une autorisation préalable au titres des installations et travaux divers (en application de l'article L.151-19 et de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme), la liste de ces éléments du patrimoine se trouve en annexe du présent règlement.
6. les carrières

*Nota : Sauf indication contraire, toutes les références L... et R.....cités dans le présent règlement sont issues du code de l'urbanisme*

## **Titre 1**

### **Dispositions générales**

**Article 1er. - Champ d'application territorial du plan.**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la Commune de Tremeoc

**Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation des sols**

1. Les dispositions des articles L.111-1 à 25 sont applicables sur le territoire de la Commune hormis les articles L.111-3 à L.111-5 et l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-1 à R-111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 dudit Code.

2. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et annexées au présent P.L.U.

S'ajoutent également aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment celles mentionnées à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme.).

S'ajoutent au présent règlement, la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941)

**Article 3 Dérogations au plan local d'urbanisme**

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme

**Article 4. - Division du territoire en zones**

Pour rappel, l'article 12 du décret n° 2015-1783, du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme, prévoit que les dispositions des articles R.123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. Sont en outre applicables, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Le territoire de Tremeoc couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones

- les zones urbaines U, répondant aux critères de l'article R.123-5,
- les zones à urbaniser AU, répondant aux critères de l'article R.123-6,
- les zones agricoles A, répondant aux critères de l'article R.123-7,
- les zones naturelles et forestières N, répondant aux critères de l'article R.123-8,

**Les zones urbaines U,**

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 2 du présent règlement sont :

- la **zone UH**, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la **zone UL**, zone à vocation d'activités sportives et de loisirs.

**Les zones à urbaniser AU,**

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 3 du présent règlement sont :

- la **zone 1AUh**, zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la **zone 2AU**, zone à urbaniser (moyen ou long terme). ou dont l'urbanisation doit faire l'objet d'une réflexion nouvelle.

**Les zones agricoles A,**

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 4 du présent règlement.

**Les zones naturelles N,**

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 5 du présent règlement sont :

- la **zone N**, zone naturelle à protéger,
- la **zone Nc**, zone couvrant le périmètre de carrières.
- la **zone Ne**, zone couvrant les sites les plus sensibles sur le plan environnemental
- la **zone Nh**, zone recouvrant des hameaux inclus dans la zone naturelle.
- la **zone NL**, zone destiné à l'accueil touristique sous forme d'hébergement léger.

Les documents graphiques font apparaître également :

- les *emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :
- les terrains classés par le plan comme *espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer* :
- les éléments de paysages, monuments, sites, etc..à protéger ou à mettre en valeur, toutes autres informations susceptibles d'avoir une incidence sur le droit des sols et notamment celles mentionnées à l'article R.123-11

## Titre 2

### Dispositions applicables aux

### zones urbaines

Le titre 2 présente le règlement applicable aux  
zones **UH**, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,  
zones **UL**, zone urbaine à vocation de loisirs.

## Chapitre 1

---

### Règlement applicable à la zone UH

La zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat est composée de 3 zones :

La zone **UH<sub>a</sub>** correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu et occasionnellement en ordre discontinu.

La zone **UH<sub>b</sub>** correspond à un type d'urbanisation moyennement dense, en ordre continu ou discontinu.

La zone **UH<sub>c</sub>** correspond à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinu.

**Article UH.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture
4. La création de terrains de camping ou de caravanage
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.
7. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

**Article UH.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules
2. Les lotissements à usage d'habitation et d'activités tertiaires.
3. Les constructions abritant les équipements publics, les services municipaux,...
4. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, dans la mesure où par la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
5. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone, (dans ce cas il peut être admis des dérogations aux règles édictées aux articles 3 à 14 )
7. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
8. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
9. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

**Article UH.3      Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 240)

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou de l'ouvrage et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

**Article UH.4 Desserte par les réseaux***1. Adduction en eau potable*

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

*2. Eaux pluviales*

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

*3. Assainissement*

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

*4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)*

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

*5 Eclairage public*

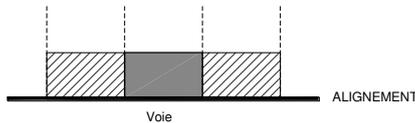
Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (PC groupé ou lotissement) le pétitionnaire devra respecter les prescriptions techniques de la Commune en matière d'éclairage public

**Article UH.5 Caractéristiques des terrains**

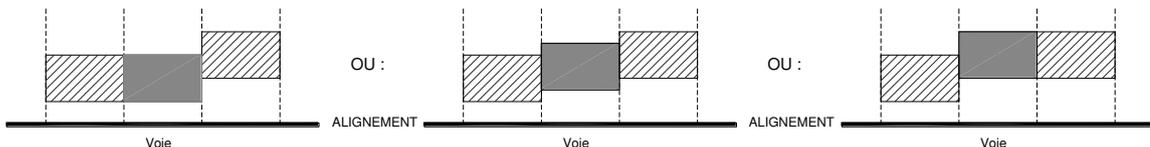
Supprimé par la loi dite « ALUR » en date du 24 mars 2014.

**Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1. Zone UHa et zone UHb**

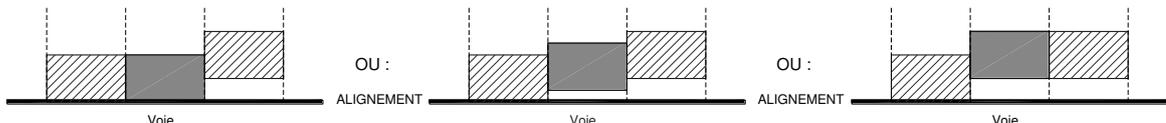
Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifée **à l'alignement**.



Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits avec un recul par rapport à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifée avec un recul compris entre ceux des bâtiments voisins.



Dans le cas de terrain situé entre un terrain construit à l'alignement et un terrain construit avec un recul, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifée à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à celui de la construction en recul par rapport à l'alignement.



Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement, il pourra être imposé un mur de clôture en limite d'emprise pour assurer la continuité du bâti.

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

**2. zone UHc**

Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération = prévoir une carte en annexe définissant l'agglomération pour interpréter avec précision cette règle)**.

Les constructions doivent être édifées avec un recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

**3.** Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>e</sup> catégorie (disposition applicable à la R.D. 240);

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

#### 4. Implantations différentes

Pour toutes les zones susvisées, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, ...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants, à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis
- pour l'optimisation de la performance énergétique des constructions

**Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Les constructions principales**, devront s'implanter :

<b>UH<sub>a</sub> et UH<sub>b</sub></b>	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 m
<b>UH<sub>c</sub></b>	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 m - les constructions R+1 et d'une façade de 10 m de long, la construction devra s'implanter à une distance de ces limites au moins égale à 2 m

**Les annexes**, devront s'implanter :

<b>Secteurs</b>	<b>Implantations par rapport aux limites séparatives</b>
<b>tous secteurs</b>	- soit les annexes doivent être édifiées en limite séparatives - soit les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m

**3. zones UH<sub>a</sub>, UH<sub>b</sub> et UH<sub>c</sub>**

*Un recul compris entre 0 et 2 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment,*

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères. (nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.)
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis
- pour l'optimisation de la performance énergétique des constructions

articles UH.8 - UH.9 - UH.10

**Article UH.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

**Article UH.9 Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article UH.10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, est fixée en terme de niveau dont la hauteur maximale associée est présentée dans les définitions des dispositions générales (Rez de chaussée = R = 5m maximum et pour les autres niveaux = 3m) et représente :

Secteurs	Type de constructions	Nombre de niveaux maximum
<b>Uha et Uhb</b>	construction principale	R+2
<b>Uhc</b>	construction principale	R+1
<b>Toutes zones</b>	annexes	R

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations, les modifications et les extensions des constructions existantes ou pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...). Dans tous ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, un nombre de niveaux supérieur ou inférieur à celui fixé ci-dessus peut être autorisé ou imposé en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines,

Pour les logements individuels, les constructions couvertes par un toit à pente unique ou toit terrasse n'excéderont pas 8m de hauteur.

**Constructions de caractère exceptionnel**

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

**Article UH.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives. En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

**Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).
- les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur des clôtures sur voie aura une hauteur maximale de 1,20m.

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur des clôtures en limites séparatives maximale de la clôture sera limitée à **1,85 m**.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les équipements et bâtiments publics

Les dispositifs en retrait jusqu'à 5m à partir de l'alignement sont également soumis à ces dispositions.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :

- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin

**Article UH.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement**

1. Les aires de stationnements devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
  
2. Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
  - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement
  - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
  - pour les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes
    - moins de 150 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée,
    - au delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup>
  - pour les constructions nouvelles du secteur tertiaire, y compris bâtiments publics 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol
  - pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 2 chambres en secteurs UHa et UHb, 1 place par chambre en secteur UHc; 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, avec une franchise de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des alinéas 4 et 5 de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**Article UH.13    Espaces libres et plantations**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les talus seront conservés. En cas de non conservation du talus, dûment motivée, le pétitionnaire sera dans l'obligation de reconstituer une coupure végétale.
3. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
  - a. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.  
  
La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.  
Le dossier de permis de construire ou de permis d'aménager devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.
  - b. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.
  - c. Pour les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les constructions à usage d'habitation pourront être isolées de ces voies par un écran végétal suffisant.  
Toutefois pour des raisons de sécurité, des interdictions de plantations de hauteur supérieure à 1m pourront être imposées notamment aux carrefours.
4. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
5. pour les aires de stationnement, il sera privilégié un traitement paysager

**Article UH.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Supprimé par la loi dite « ALUR » en date du 24 mars 2014.

**Article UH.15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions (par exemple, les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture).

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les installations devront veiller à ne pas apporter de nuisances sonores et respecter les réglementations en vigueur.

**Article UH.16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## Chapitre 2

---

### Règlement applicable à la zone UL

La zone **UL** est destinée

- à recevoir des équipements publics, notamment des équipements scolaires, les équipements sportifs, ou destinés aux activités de loisirs ou culturels.
- à l'accueil touristique sous forme d'hébergement léger.

**Article UL.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles
6. Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation conforme à l'article UL.2.
7. Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.
8. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

**Article UL.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

1. les constructions et installations liées aux équipements scolaires.
2. les constructions et installations liées à la gestion du domaine communal, tels que locaux services techniques, ateliers, garages, ...
3. les constructions et installations liées aux activités de loisirs ou culturelles.
4. Les terrains de sport, et les bâtiments destinés à accueillir des installations sportives
5. Les terrains de jeux, les parcs d'attraction et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement
6. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions liées et nécessaires aux sports ou aux loisirs
7. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non.
8. Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
9. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
10. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes assurant la direction, le gardiennage des activités autorisées dans la zone et dont la présence permanente est nécessaire. Dans ce cadre, un seul logement nouveau à compter de la date d'approbation de la modification du règlement du PLU sera autorisé dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les logements existants à la date d'approbation de la modification du règlement du PLU pourront faire l'objet d'adaptations et d'une extension mesurée.

**Article UL.3      Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs dispositions doivent assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (R.D. n° 240)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes. Cette règle ne s'applique pas :
- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

**Article UL.4 Desserte par les réseaux***1. Adduction en eau potable*

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

*2. Eaux pluviales*

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

*3. Assainissement*

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

*4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)*

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

*5. Eclairage public*

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (PC groupé ou lotissement) le pétitionnaire devra respecter les prescriptions techniques de la Commune en matière d'éclairage public

**Article UL.5 Caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi dite « ALUR » en date du 24 mars 2014.

**Article UL.6      *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

**2.      Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres

**Article UL.7      *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Sauf raisons techniques contraires, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m<sup>2</sup>, de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

**Article UL.8      *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Aucune règle n'est définie

**Article UL.9      *Emprise au sol***

Conformément à l'article A.111-7 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté

---

Conformément à l'article A.111-9 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et installations des parcs résidentiels de loisirs doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 20 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté

**Article UL.10      Hauteur maximale des constructions**

**La hauteur apparente maximale des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 4 mètres.**

**Les abris de jardin ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

article UL.11

**Article UL.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

**Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).
- les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur des clôtures sur voie aura une hauteur maximale de 1,20m.

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur des clôtures en limites séparatives maximale de la clôture sera limitée à **1,85 m**.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les équipements et bâtiments publics

Les dispositifs en retrait jusqu'à 5m à partir de l'alignement sont également soumis à ces dispositions.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :

- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin

**Article UL.12      *Obligation de réaliser des aires de stationnement***

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

**Article UL.13      *Espaces libres et plantations***

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.
3. Les talus seront conservés. En cas de non conservation du talus, dûment motivée, le pétitionnaire sera dans l'obligation de reconstituer une coupure végétale.

**Article UL.14      *Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.***

Supprimé par la loi dite « ALUR » en date du 24 mars 2014.

## Titre 3

### Dispositions applicables aux

### zones à urbaniser

Le titre 3 présente le règlement applicable aux

zones **1AUh**, zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,

zone **1AUph**, zone à urbaniser à court terme réservée au photovoltaïque

zone **2AU**, zones à urbaniser à moyen ou long terme,

Les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement de ces zones sera défini à l'occasion de la modification ou révision du P.L.U.

## Chapitre 1

---

### Règlement applicable à la zone 1AUh

La zone **1AUh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat est composée de 3 zones :

Les zones **1AUha** et **1AUhb** correspondent à un type d'urbanisation moyennement dense,

La zone **1AUhc** correspond à un type d'urbanisation future aérée.

**Article 1AUh.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

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

8. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
9. L'ouverture et l'extension de carrières.
10. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture.
11. La création de terrains de camping ou de caravanage
12. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
13. Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.
14. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

**Article 1AUh.2 Occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules
2. Les lotissements à usage d'habitation et d'activités tertiaires.
3. Les constructions abritant les équipements publics, les services municipaux,...
4. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, dans la mesure où par la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
5. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone, (dans ce cas il peut être admis des dérogations aux règles édictées aux articles 3 à 14 )
7. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
8. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
9. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

**Article 1AUh.3**                    **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

- 2.** Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 3.** Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
- 4.** Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 240)

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou de l'ouvrage et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

**Article 1AUh.4 Desserte par les réseaux***1. Adduction en eau potable*

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

*2. Eaux pluviales*

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

*3. Assainissement*

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

*4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)*

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

*5 Eclairage public*

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (PC groupé ou lotissement) le pétitionnaire devra respecter les prescriptions techniques de la Commune en matière d'éclairage public

**Article 1AUh.5 Caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi dite « ALUR » en date du 24 mars 2014.

**Article 1AUH.6      *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*****1. zones 1AUha et 1AUhb**

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de l'alignement existant.

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

Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées, dans ce cas la limite effective de la voie est prise comme alignement.

**3. zone 1AUHc**

Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération = prévoir une carte en annexe définissant l'agglomération pour interpréter avec précision cette règle)**.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

**3. Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :**

- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>e</sup> catégorie (disposition applicable à la R.D. 240);

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

**4. Implantations différentes**

Pour toutes les zones susvisées, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, ...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis
- pour l'optimisation de la performance énergétique des constructions

**Article 1AUh.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Les constructions principales**, devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUHa et 1AUHb	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 m
1AUHc	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 m - les constructions R+1 et d'une façade de 10 m de long, la construction devra s'implanter à une distance de ces limites au moins égale à 2 m

**Les annexes**, devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
tous secteurs	- soit les annexes doivent être édifiées en limite séparatives - soit les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 0,90 m

**3. zones 1AUHa, 1AUHb et 1AUHc**

*Un recul compris entre 0 et 2 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment,*

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères. (nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.)
- pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis
- pour l'optimisation de la performance énergétique des constructions

articles 1AUh.8 - 1AUh.9 - 1AUh.10

**Article 1AUh.8** *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Aucune règle n'est définie

**Article 1AUh.9** *Emprise au sol*

Aucune règle n'est définie

**Article 1AUh.10** *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions, est fixée en terme de niveau dont la hauteur maximale associée est présentée dans les définitions des dispositions générales (Rez de chaussée = R = 5m maximum et pour les autres niveaux = 3m) et représente :

Secteurs	Type de constructions	Nombre de niveaux maximum
<b>1AUha et 1AUhb</b>	construction principale	R+2
<b>1AUhc</b>	construction principale	R+1
<b>Toutes zones</b>	annexes	R

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations, les modifications et les extensions des constructions existantes ou pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...). Dans tous ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, un nombre de niveaux supérieur ou inférieur à celui fixé ci-dessus peut être autorisé ou imposé en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines,

Pour les logements individuels, les constructions couvertes par un toit à pente unique ou toit terrasse n'excéderont pas 8m de hauteur.

**Constructions de caractère exceptionnel**

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

**Article 1AUh.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

**Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).
- les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur des clôtures sur voie aura une hauteur maximale de 1,20m.

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur des clôtures en limites séparatives maximale de la clôture sera limitée à **1,85 m**.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les équipements et bâtiments publics

Les dispositifs en retrait jusqu'à 5m à partir de l'alignement sont également soumis à ces dispositions.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :

- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin

**Article 1AUh.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

2. Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement
- pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
- pour les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes
  - moins de 150 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée,
  - au delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup>
- pour les constructions nouvelles du secteur tertiaire, y compris bâtiments publics 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol
- pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 2 chambres en secteurs 1AUHa et 1AUHb, 1 place par chambre en secteur 1AUHc; 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, avec une franchise de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des alinéas 4 et 5 de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**Article 1AUh.13 Espaces libres et plantations**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les talus seront conservés. En cas de non conservation du talus, dûment motivée, le pétitionnaire sera dans l'obligation de reconstituer une coupure végétale.
3. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
  - a. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.  
  
La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.  
Le dossier de permis de construire ou de permis d'aménager devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.
  - b. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.
  - c. Pour les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les constructions à usage d'habitation pourront être isolées de ces voies par un écran végétal suffisant.  
Toutefois pour des raisons de sécurité, des interdictions de plantations de hauteur supérieure à 1m pourront être imposées notamment aux carrefours.
4. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
5. pour les aires de stationnement, il sera privilégié un traitement paysager

**Article 1AUh.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

Supprimé par la loi dite « ALUR » en date du 24 mars 2014.

## Chapitre 2

---

### Règlement applicable à la zone 1AUph

La zone **1AUph** est une zone à urbaniser à court terme réservée au photovoltaïque

**Article 1AUph.1            Occupations et utilisations du sol autorisées**

Sont autorisées l'installation de capteurs solaires, ainsi que tous les équipements nécessaires à leurs fonctionnements ainsi que leurs exploitations (locaux, poste de livraison, poste de transformation, ...).

**Article 1AUph.2            Occupations et utilisations du sol interdites**

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

1. La construction de logements.
2. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le bon fonctionnement du site photovoltaïque.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture.
5. La création de terrains de camping ou de caravanage

**Article 1AUph.3            Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

**Article 1AUph.4      Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

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

**2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

nota : les zones d'assainissement non collectif sont représentées en annexe du dossier de PLU.

**4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)**

Pour les constructions nouvelles, les branchements de l'alimentation électrique et du réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

**5 Eclairage public**

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (PC groupé ou lotissement) le pétitionnaire devra respecter les prescriptions techniques de la Commune en matière d'éclairage public

**Article 1AUph.5      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

La limite latérale des voies privées est prise comme alignement.

---

articles 1AUph.5 - 1AUph.6 - 1AUph.7

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>e</sup> catégorie (disposition applicable à la R.D n° 240 ) ;

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

En sus des dispositions ci-dessus, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique (voir annexe 2 du présent règlement)

#### **Article 1AUph.6**      **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Article 1AUph.7**    **Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :  
**6 mètres** à l'aplomb des façades, ni **11 mètres** au faîtage.
2. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :
  - pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
  - pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
  - pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

**Article 1AUph.8 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans les choix des matériaux.

Les talus seront obligatoirement conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Hormis les travaux prévus dans le cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, tous les travaux de modifications de talus (percements, modification du profil, modification du tracé, dessouchage,...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

## Chapitre 3

---

### Règlement applicable à la zone 2AU

La zone **2AU** est une zone à urbaniser à moyen ou long terme.

Dans cette zone, les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement de ces zones sera défini à l'occasion de la modification ou révision du P.L.U.

Toutefois, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 AU.2 peuvent être admises si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

#### Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
2. Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.421-3 du code de l'urbanisme.
3. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.

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

Sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et que la capacité des réseaux le permettent, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général,
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
3. Les exhaussements et affouillements liées à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau,
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette disposition est applicable qu'il s'agisse d'un bâtiment d'un type autorisé dans la zone ou non,
5. Les modifications et extensions mesurées de constructions existantes.

## **Articles 2AU.3 à 2AU.14**

Dans le cas d'occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AU.2, il sera fait application des dispositions définies dans les articles 1AU.3 à 1 AU.14

## **Titre 4**

### **Dispositions applicables aux**

### **zones agricoles**

Le titre 4 présente le règlement applicable aux

zones **A**, zones agricoles, zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Nota : le titre 4 est composé d'un chapitre unique.

## Chapitre unique

---

### Règlement applicable à la zone A

La zone **A** est une zone agricole, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

**Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article 2,
2. les lotissements de toute nature,
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone,
4. Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.421-3 du code de l'urbanisme,
5. Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol susceptible de compromettre les activités agricoles présentes dans la zone,
6. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping liées à une exploitation agricole,
7. Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.

**Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sous réserve du respect des contraintes économiques et environnementales des activités agricoles présentes dans la zone;

Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires relatives aux reculs réciproques des bâtiments agricoles et des constructions à usage d'habitation ou occupées par des tiers et plus particulièrement du respect de l'article L.111-3 du code rural :

*Peuvent être autorisées :*

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
3. Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs, logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, à condition :
  - Que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation.
  - Le nombre de logements de fonction par exploitation devra être justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
  - Que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.
4. La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre,
5. Le changement de destination de bâtiments agricoles en gîtes ruraux dans la mesure où ces gîtes constituent un complément à une exploitation existante dans la zone,
6. Les aires naturelles de camping liées à une exploitation agricole,
7. Les constructions ou travaux exemptés de formalités ou relevant des articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
8. Les extensions limitées et annexes des habitations existantes ou restaurées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées dans les limites suivantes :
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou restaurées à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve que :
    - la surface de plancher initiale du bâtiment existant soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que l'extension se fasse dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée ou 30% de la surface de plancher totale initiale du bâtiment existant (selon ce qui bénéficie le plus au pétitionnaire). Dans le cas d'une extension ne créant pas de surface de plancher (garage, carport, abri ouvert à bois, à vélos, etc...), l'extension sera limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol telle que définie par l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme,

- 
- la surface de plancher du bâtiment après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).
  - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
9. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux usées

**Article A.3      Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 240)

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou de l'ouvrage et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

**Article A.4 Desserte par les réseaux***1. Adduction en eau potable*

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

*2. Eaux pluviales*

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

*3. Assainissement*

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

*4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)*

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

**Article A.5 Caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi dite « ALUR » en date du 24 mars 2014.

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

1. Par rapport aux **voies communales**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour le respect de règles de recul issues d'autre législation
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respect des règles de sécurité

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>e</sup> catégorie (disposition applicable à la RD n° 240) ;

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

En sus des dispositions ci-dessus, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, aux articles L.111-10 et suivants du code de l'urbanisme s'applique (voir annexe 2 du présent règlement)

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour le respect de règles de recul issues d'autre législation
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, de hauteur inférieure à 4m
- pour l'optimisation de la performance énergétique des constructions.

**Article A.8      *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Aucune règle n'est définie

**Article A.9 *Emprise au sol***

Aucune règle n'est définie

**Article A.10      Hauteur maximale des constructions****1. Constructions à usage d'habitation**

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante sans pouvoir excéder **9 m.**

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

Une hauteur inférieure pourra être imposée en considération de l'insertion du projet avec le bâtiment existant.

Les reconstructions, rénovations de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

**2. Autres constructions**

Pour les autres constructions, aucune règle n'est définie.

**Article A.11      Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords****1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

**Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).
- les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur des clôtures sur voie aura une hauteur maximale de 1,20m.

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur des clôtures en limites séparatives maximale de la clôture sera limitée à **1,85 m**.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les équipements et bâtiments publics

Les dispositifs en retrait jusqu'à 5m à partir de l'alignement sont également soumis à ces dispositions.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :

- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin

**Article A.12      *Obligation de réaliser des aires de stationnement***

Des aires de stationnements correspondant aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Article A.13      *Espaces libres et plantations***

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les talus seront conservés. En cas de non conservation du talus, dûment motivée, le pétitionnaire sera dans l'obligation de reconstituer une coupure végétale.
3. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
  - a. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.  
  
La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.  
Le dossier de permis de construire ou de permis d'aménager devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.
  - b. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.
  - c. Pour les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les constructions à usage d'habitation pourront être isolées de ces voies par un écran végétal suffisant.  
Toutefois pour des raisons de sécurité, des interdictions de plantations de hauteur supérieure à 1m pourront être imposées notamment aux carrefours.
4. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

5. pour les aires de stationnement, il sera privilégié un traitement paysager

**Article A.14**      ***Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.***

Supprimé par la loi dite « ALUR » en date du 24 mars 2014.

## Titre 5

### Dispositions applicables aux

### zones naturelles

Le titre 5 présente le règlement applicable

à la **zone N**, zone naturelle et forestière, zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

à la **zone Nc**, secteur de la zone N couvrant le périmètre de carrières.

à la **zone Ne**, secteur de la zone N couvrant les parties les plus sensibles sur le plan environnemental.

à la **zone Nh**, secteur couvrant des hameaux inclus dans la zone naturelle.

à la **zone NL**, secteur destiné aux loisirs.

Nota : le titre 5 est composé d'un chapitre unique.

## Chapitre unique

---

### Règlement applicable aux zones N

Le présent règlement s'applique :

à la **zone N**, zone naturelle et forestière,

à la **zone Nc**, couvrant le périmètre de carrières.

à la **zone Ne**, couvrant les secteurs les plus sensibles sur le plan environnemental.

à la **zone Nh**, secteur couvrant des hameaux inclus dans la zone naturelle.

à la **zone NL**, secteur destiné aux loisirs et aux parties naturelles d'un Parc Résidentiel de Loisirs.

**Article N.1      Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :
  4. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
  5. les lotissements de toute nature.
  6. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone
  7. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.(hormis la zone NL)
  8. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravane et d'hébergements légers de loisirs.(hormis la zone NL)
  9. L'ouverture et l'extension de carrières (hormis la zone Nc).
  10. Les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc. (hormis la zone Nc ).

**Article N.2      Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****A. Equipements d'intérêt général**

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
2. La construction ou modification de voie ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
4. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux usées
5. Les décharges de classe II, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

**B. Zone N , hors zones Nc, Ne, Nh, et NL**  
**Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes**  
**et constructions d'annexe qui leur sont liées.**

Peuvent être admis sous réserves,

- du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural
  - de la capacité des réseaux existants,
1. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel sans ou avec changement de destination,
  2. La restauration d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel
  3. Les extensions limitées et annexes des habitations existantes ou restaurées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées dans les limites suivantes :
    - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou restaurées à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve que :
      - la surface de plancher initiale du bâtiment existant soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que l'extension se fasse dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée ou 30% de la surface de plancher totale initiale du bâtiment existant (selon ce qui bénéficie le plus au pétitionnaire). Dans le cas d'une extension ne créant pas de surface de plancher (garage, carport, abri ouvert à bois, à vélos, etc...), l'extension sera limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol telle que définie par l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme,
      - la surface de plancher du bâtiment après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).
    - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

**C. Secteur Nh**  
**Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes**  
**et constructions d'annexe qui leur sont liées.**

Peuvent être admis sous réserves,

- du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural,
  - de la capacité des réseaux existants, (l'opération envisagée ne devant pas induire un surcoût de viabilité pour la collectivité)
1. La restauration sans ou avec changement de destination des habitations anciennes.
  2. La restauration avec ou sans changement de destination de bâtiments agricoles ou autres bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial, et conservés pour l'essentiel. Les hangars agricoles, les ateliers d'élevage hors sol, et autres bâtiments sans valeur patrimoniale sont exclus des possibilités de restauration avec changement d'affectation pour un usage d'habitat
  3. Les extensions limitées et annexes des habitations existantes ou restaurées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées dans les limites suivantes :
    - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou restaurées à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve que :

- la surface de plancher initiale du bâtiment existant soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que l'extension se fasse dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée ou 30% de la surface de plancher totale initiale du bâtiment existant (selon ce qui bénéficie le plus au pétitionnaire). Dans le cas d'une extension ne créant pas de surface de plancher (garage, carport, abri ouvert à bois, à vélos, etc...), l'extension sera limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol telle que définie par l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme,
- la surface de plancher du bâtiment après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).

• Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

#### **D. zone Nc**

outre les dispositions du paragraphe A du présent article, sont autorisées :  
L'ouverture et l'extension de carrières ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées.

#### **E. zone Ne**

sont admises les occupations et utilisations du sol admises au 1., 2.,3., 4., du paragraphe A de l'article N.2, ainsi que la reconstruction après sinistre de constructions existantes dans la zone

#### **F. zone NL**

outre les dispositions du paragraphe A du présent article,

sont autorisées :

Les parties naturelles de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL), telles que les aires de jeux et les installations qui leurs sont liées, les terrains de sports, les plans d'eau, les systèmes d'assainissement semi-collectif, ..., à l'exclusion de toute installation d'Habitation Légère de Loisirs, et de tout bâtiment.

#### **G. Zone N (hors zone Nc et Ne ) et secteurs Nh, Occupations et utilisations du sol diverses**

Peuvent également être admis ( hors zone Nc et Ne ) sous réserve du respect de la vocation de la zone.

- 
1. La reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type ou non autorisé dans la zone.
  2. L'extension des constructions existantes à usage d'activités non liées directement à la vocation de la zone.
  3. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une l'exploitation agricole ou une entreprise horticole.
  4. L'extension des installations classées existantes.
  5. Les constructions liées et nécessaires au sport équestre, tes que manège, poney club, écuries, remise à fourrage, garage de véhicules, ...
  6. Les chenils, les constructions destinées au gardiennage d'animaux domestiques, et autres bâtiments susceptibles d'apporter des nuisances.
  7. Les hangars et remise de matériel agricole, sans locaux habitables, et d'une superficie inférieure à 80m<sup>2</sup>.
  8. Les déchetteries, les équipements de stockage ou de traitement des ordures ménagères, ainsi que les installations, affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

**Article N.3      Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n° 240)

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou de l'ouvrage et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

**Article N.4      Desserte par les réseaux***1. Adduction en eau potable*

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

*2. Eaux pluviales*

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

*3. Assainissement*

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

*4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)*

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

**Article N.5      Caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi dite « ALUR » en date du 24 mars 2014.

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

1. Par rapport aux **voies communales**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>e</sup> catégorie (disposition applicable à la R.D. 240 ) ;

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

3. Par rapport aux voies privées, chemin d'exploitation ou de remembrement,.....

Il n'est pas défini de recul particulier.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour la construction de bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, de hauteur inférieure à 4m
- pour l'optimisation de la performance énergétique des constructions.

**Article N.8        *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Aucune règle n'est définie

**Article N.9 *Emprise au sol***

Aucune règle n'est définie

**Article N.10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante sans pouvoir excéder **9m.**

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

Une hauteur inférieure pourra être imposée en considération de l'insertion du projet avec le bâtiment existant.

Les reconstructions, rénovations de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions présentant un caractère patrimonial exceptionnel (manoir de Lestrémec notamment) après recueil de l'avis favorable du Responsable du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine »

**Article N.11      Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords****1.      Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives. Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

**Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).
- les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur des clôtures sur voie aura une hauteur maximale de 1,20m.

Sous réserve de la qualité des matériaux et d'une bonne insertion dans l'environnement, la hauteur des clôtures en limites séparatives maximale de la clôture sera limitée à **1,85 m**.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les équipements et bâtiments publics

Les dispositifs en retrait jusqu'à 5m à partir de l'alignement sont également soumis à ces dispositions.

Une hauteur différente pour les clôtures sur voie et en limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin d'intégrer au mieux le projet :

- en cas de recherche d'homogénéité avec la clôture de la propriété voisine immédiate
- en cas de hauteur différente du terrain par rapport à la voie ou au terrain voisin

**Article N.12      *Obligation de réaliser des aires de stationnement***

Des aires de stationnements correspondant aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Article N.13      *Espaces libres et plantations***

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les talus seront conservés. En cas de non conservation du talus, dûment motivée, le pétitionnaire sera dans l'obligation de reconstituer une coupure végétale.
3. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
  - a. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.  
  
La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.  
Le dossier de permis de construire ou de permis d'aménager devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.
  - b. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.
  - c. Pour les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les constructions à usage d'habitation pourront être isolées de ces voies par un écran végétal suffisant.  
Toutefois pour des raisons de sécurité, des interdictions de plantations de hauteur supérieure à 1m pourront être imposées notamment aux carrefours.
4. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
5. pour les aires de stationnement, il sera privilégié un traitement paysager

**Article N.14**      ***Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.***

Supprimé par la loi dite « ALUR » en date du 24 mars 2014.

## **Règlement National d'Urbanisme (Extraits : dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables)**

### **Article R111-1 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

### **Article R111-2 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **Article R111-4 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Article R111-20 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

### **Article R111-21 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### **Article R111-22 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

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

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

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

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

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

**Article R111-23 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

**Article R111-24 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

**Article R111-25 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

**Article R111-26 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-27 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**

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

**Extrait du code rural**

Art. L. 111-3 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 204).-Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

## Annexe relative aux places de stationnement

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

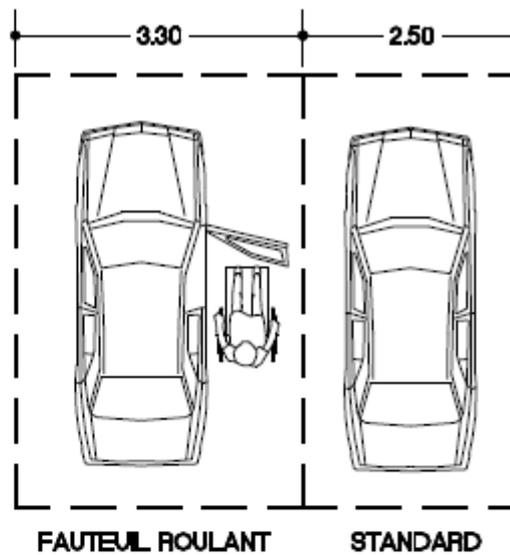
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

d'une largeur de 0,80 m,  
libre de tout obstacle,  
protégée de la circulation,  
sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

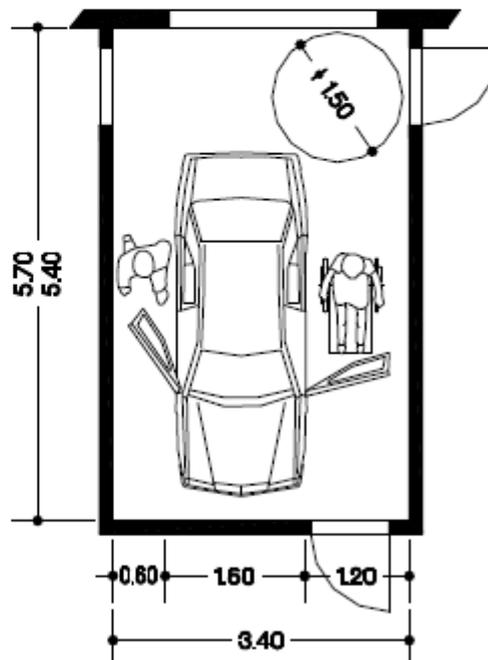
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



## Liste des éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, certains éléments architecturaux ou paysagers remarquables, ne bénéficiant pas par ailleurs de mesures de protection spécifiques au titre des monuments historiques, ont été identifiés.

Ces éléments, dont la liste suit, sont localisés sur les documents graphiques du règlement :  
Ils sont protégés en application de l'un ou de l'autre article suivants du code de l'urbanisme, l'article R.421-28 relatif au permis de démolir, ou l'article R.421-23, relatif aux installations, travaux et aménagements.

L'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction: (...)

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

### Liste des éléments du patrimoine

- Portail monumental du château de la Coudraie en bordure de la RD 240
- Manoir, chapelle et dolmen de Lestrémec
- Fontaine de Lestrémec
- Ferme de Kerlagadec (ruines)
- Ferme de Kersourou
- Ferme de Saint Couleo
- Moulin Neuf
- Croix de Kerautret
- Croix de Penker Keryennec
- Croix de Ty ar Garantec
- Lavoir et fontaine de Kervrouyec
- Lavoirs de Pont Corbé
- Lavoir près de Kerlagadec
- Menhir couché de Kerguillec
- Stèle de l'âge du fer (cimetière)
- Calvaire servant de monument aux morts (cimetière)
- Eglise Saint Alour
- Chapelle et calvaire de Saint Sebastien