



**QUINTIN**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **REVISION**



**Règlement : Pièce écrite**

**Côtes d'Armor**

Arrêté le : 25 janvier 2008  
Approuvé le : 22 décembre 2009  
Rendu exécutoire le : 03 février 2010

**Projet de modification n°2**

## SOMMAIRE

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>9</u>
<u>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U.....</u>	<u>10</u>
<u>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY.....</u>	<u>19</u>
<u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>26</u>
<u>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....</u>	<u>27</u>
<u>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE.....</u>	<u>37</u>
<u>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUT.....</u>	<u>44</u>
<u>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUY.....</u>	<u>45</u>
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>46</u>
<u>RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....</u>	<u>47</u>
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>55</u>
<u>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....</u>	<u>56</u>
<u>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH.....</u>	<u>64</u>
<u>ANNEXES.....</u>	<u>71</u>

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

# RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

**La zone U** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone UA.** Cette zone correspond aux quartiers urbains anciens de Quintin :

- **le secteur UAa** correspond au noyau central avec une densité forte
- **le secteur UAb** correspond à certains faubourgs avec une densité forte
- **le secteur UAc** correspond à certains faubourgs moins denses

**La zone UB.** Cette zone correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines, intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires récents : logements collectifs, équipements, ...

**La zone UC.** Cette zone correspond aux quartiers périphériques de développement urbain : quartiers pavillonnaires.

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

### article u.1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### **1. Pour toutes les zones U :**

La création ou l'extension des établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

La création des bâtiments agricoles.

Les dépôts divers, de matériaux et de véhicules.

Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une autorisation d'urbanisme.

L'ouverture de carrières et de mines.

Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

L'implantation d'éoliennes.

## **2. Pour la zone UA, en plus de l'alinéa 1 :**

La transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logements.

### **article u.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'aménagement, l'extension ou la transformation de bâtiments d'activités sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article u.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

Les voies se terminant en impasse (sauf en zones UAa-UAb-UAc) doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la

circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les possibilités d'accès feront l'objet d'une autorisation du gestionnaire.

## **article u.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **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**

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre de solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

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

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

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements pour tous les réseaux (électricité, téléphone, assainissement, ...)**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## **article u.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **article u.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

### **1. En secteurs UAa et UAb :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques.

### **2. En secteurs UAc et UB :**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement existant des voies ou des places publiques, soit en recul par rapport à l'alignement.

### **3. En secteur UC :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des places. Toutefois, l'extension des constructions existantes situées entre 0 et 5 mètres pourra être admise dans le prolongement des constructions existantes.

### **4. Pour tous les secteurs :**

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

## **article u.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. En secteurs UAa, UAb et UAc :**

Les constructions pourront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage divisée par 2 avec un minimum de 3 m ( $L = H / 2 > 3$  m).

### **2. En secteurs UB et UC :**

Les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage divisée par 2 avec un minimum de 3 m ( $L = H / 2 > 3 \text{ m}$ ).

### **3. Pour tous les secteurs :**

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie, talus, muret existant.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article u.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article u.9 : emprise au sol des constructions**

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

non réglementé	non réglementé
<b>UAa-UAb-UAc</b>	non réglementé
<b>UB</b>	non réglementé
<b>UC</b>	60 %

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article u.10 : hauteur maximale des constructions**

**1. En secteur UAa, pour toutes les constructions :**

Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîte
10 m	13 m

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



## 2. En secteurs UAb et UAc :

### Pour les constructions individuelles

Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîte
7,5 m	10 m

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

### Pour les constructions collectives ou individuelles groupées

Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîte
7,5 m	10 m

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

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

## 3. En secteurs UB et UC :

### Pour les constructions individuelles

Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîte
6 m	9 m

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

### Pour les constructions collectives ou individuelles groupées

Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîte
10 m	13 m

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

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

## 4. Pour tous les secteurs :

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

Pour les constructions et ouvrages de services publics ou d'équipement public ou privé, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

## **article u.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les haies, talus plantés et massifs boisés repérés comme élément du paysage au document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme seront maintenus et entretenus. Pour des raisons de sécurité en bordure de voirie ouverte à la circulation et pour des raisons techniques liées à l'activité agricole, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés aux alentours dans des conditions similaires (longueur, types d'espèces végétales).

### **2. Généralités**

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

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. La disposition des constructions dans la parcelle devra tenir compte de l'orientation, pour dégager le meilleur ensoleillement.

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

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes, hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié), toiture à deux pentes, ... Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

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

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

6. Les systèmes de production d'énergie renouvelable : cuve de récupération d'eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage bois, ... sont préconisés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### 3.1. En secteurs UAa, UAb et UAc :

**Sur voies**, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- murs, de préférence en pierres, d'une hauteur minimum de 1,80 mètres
- murets, de préférence en pierres, pouvant être accompagnés d'une haie vive ou surmonté d'un dispositif à claire-voie

**En limites séparatives**, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- murs, de préférence en pierres
- murets, de préférence en pierres, pouvant être accompagnés d'une haie vive ou surmonté d'un dispositif à claire-voie
- végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'essence locales.

#### 3.2. En secteurs UB et UC :

**Sur voies et en limites séparatives**, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- murs, de préférence en pierres
- muret, de préférence en pierres, pouvant être accompagnés d'une haie vive ou surmonté d'un dispositif à claire-voie
- végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret ou le maintien ou la création de talus plantés ou d'écrans végétaux d'essences locales.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article u.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

### **article u.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

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

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

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

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

Les nouvelles plantations d'arbres ou d'arbustes seront obligatoirement d'essences locales.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **article u.14 : coefficient d'occupation des sols (cos)**

Non réglementé.

# **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY**

**La zone UY** est une zone regroupant les activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

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

### **article uy.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UY.2.

Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

### **article uy.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article uy.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

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

#### **2. Accès**

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les possibilités d'accès feront l'objet d'une autorisation du gestionnaire.

### **article uy.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **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**

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre de

solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

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

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

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements pour tous les réseaux (électricité, téléphone, assainissement, ...)**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible

### **article uy.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **article uy.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des places. Toutefois, l'extension des constructions existantes situées entre 0 et 5 mètres pourra être admise dans le prolongement des constructions existantes.

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article uy.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage divisée par 2 avec un minimum de 5 m ( $L = H / 2 > 5$  m).

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée en mitoyenneté, dans le cas où les bâtiments mitoyens s'harmonisent en aspect et en volume et si des mesures ont été prises pour éviter la propagation des incendies. Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage d'habitat, la distance de 5 m par rapport à la limite séparative de ces zones devra impérativement être respectée.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article uy.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article uy.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de 70 %.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article uy.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale 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 20 mètres.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**



## **article uy.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les haies, talus plantés et massifs boisés repérés comme élément du paysage au document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme seront maintenus et entretenus. Pour des raisons de sécurité en bordure de voirie ouverte à la circulation et pour des raisons techniques liées à l'activité agricole, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés aux alentours dans des conditions similaires (longueur, types d'espèces végétales).

### **2. Généralités**

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

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

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

3. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment *en cas de pente*.

4. Les systèmes de production d'énergie renouvelable : cuve de récupération d'eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage bois, ... sont préconisés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### **3. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Dans tous les cas, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article uy.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

#### **L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

### **article uy.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés et des murs existants.

Un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

Les nouvelles plantations d'arbres ou d'arbustes seront obligatoirement d'essences locales.

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

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

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **article uy.14 : coefficient d'occupation des sols (cos)**

Non réglementé.

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

# **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU**

**Les zones AU** sont constituées par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat, à plus ou moins long terme.

**Les zones AUr** : Elles sont opérationnelles immédiatement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ou les Orientations d'Aménagement.

**Les zones AU**s : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

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

### **article au.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

La création ou l'extension des établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

La création des bâtiments agricoles.

Les dépôts divers, de matériaux et de véhicules.

Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une autorisation d'urbanisme.

L'ouverture de carrières et de mines.

Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

L'implantation d'éoliennes.

## **article au.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Dispositions applicables aux zones AUr et AUs :**

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

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

### **2. Dispositions applicables aux zones AUr :**

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

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

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

- par les articles AU 3 à AU 14 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document : « Orientations d'Aménagement ».

### **Sont également admis en zone Aur :**

L'aménagement, l'extension, **la rénovation** ou la transformation de bâtiments d'activités sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

Les projets d'aménagement à vocation d'habitat à condition qu'ils respectent un nombre minimum de logements, tel que défini ci-dessous :

<b>Zone 1AUr</b>	23 logements minimum
<b>Zone 2AUr</b>	8 logements minimum
<b>Zone 3AUr</b>	8 logements minimum
<b>Zone 4AUr</b>	12 logements minimum
<b>Zone 11AUr</b>	10 logements minimum
<b>Zone 6AUr</b>	9 logements minimum
<b>Zone 7AUr</b>	Non réglementé

### **En zone 7AUr sont spécifiquement autorisées :**

Les occupations à vocation d'artisanat sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

Les activités de commerce et de bureau ;

Les projets à vocation d'habitation, à condition qu'ils restent marginaux sur l'ensemble de l'opération.

### **3. Dispositions applicables à la zone AUs :**

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

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

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

#### **1. Voirie**

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

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

Toutefois, le gabarit des voies et notamment de la chaussée doit être limité, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.

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

## **2. Accès**

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les possibilités d'accès feront l'objet d'une autorisation du gestionnaire.

Par ailleurs, pour les zones **1AUr**, **3AUr** et **4AUr**, les accès aux constructions devront respecter les principes définis sur les documents graphiques du PLU.

## **article au.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **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**

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre de solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

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

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

### **3. Eaux usées**



Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

#### **4. Raccordements pour tous les réseaux (électricité, téléphone, assainissement, ...)**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

#### **article au.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **article au.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

##### **En zones 1AUr, 2AUr, 3AUr et 11AUr:**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des places. Toutefois, l'extension des constructions existantes situées entre 0 et 5 mètres pourra être admise dans le prolongement des constructions existantes.

##### **En zone 4AUr :**

Par rapport à la RD 7, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des places.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies ou des places publiques, soit en recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places.

##### **En zone 6AUr et 7AUr :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait, dans l'objectif de s'harmoniser avec les constructions voisines.

##### **Pour tous les secteurs :**

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

**A l'intérieur du périmètre ~~de la~~ ZPPAU du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

## **article au.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **En zones 1AUr, 2AUr et 3AUr et 11AUr :**

Les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage divisée par 2 avec un minimum de 3 m ( $L = H / 2 > 3 \text{ m}$ ).

### **En zone 4AUr :**

Les constructions pourront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage divisée par 2 avec un minimum de 3 m ( $L = H / 2 > 3 \text{ m}$ ).

### **En zone 6AUr et 7AUr :**

Les constructions pourront s'implanter :

- sur l'une ou les deux limites séparatives ;

- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage divisée par 2 avec un minimum de 3m ( $L = H / 2 > 3 \text{ m}$ ).

### **Pour tous les secteurs :**

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie, talus, muret existant.

**A l'intérieur du périmètre ~~de la~~ ZPPAU du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

## **article au.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

A l'intérieur du périmètre **de la ZPPAU du Site Patrimonial Remarquable**, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.

## **article au.9 : emprise au sol des constructions**

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

<b>Zones 1AUr – 2AUr – 3AUr – 11AUr</b>	60 %
<b>Zones 4AUr</b>	70 %
<b>Zones 6AUr et 7AUr</b>	Non réglementé

A l'intérieur du périmètre **de la ZPPAU du Site Patrimonial Remarquable**, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.

## **article au.10 : hauteur maximale des constructions**

1. En zones 1AUr, 2AUr, 3AUr et 11AUr :

**Pour les constructions individuelles**

Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîte
6 m	9 m

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

**Pour les constructions collectives ou individuelles groupées**

Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîte
10 m	13 m

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

2. En zone 4AUr :

**Pour les constructions individuelles**

Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîte
7,5 m	10 m

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

### **Pour les constructions collectives ou individuelles groupées**

Hauteur maximale à l'égout*	Hauteur maximale au faîte
10 m	13 m

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

### **Pour les zones 6AUr et 7AUr :**

Pour l'ensemble des constructions neuves, la hauteur maximale à l'égout est fixée à R+1+combles. Exceptionnellement, une hauteur supérieure pourra être acceptée pour harmonisation avec les bâtiments existants contigus sans dépasser R+2+combles.

### **3. Pour tous les secteurs :**

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

Pour les constructions et ouvrages de services publics ou d'équipement public ou privé, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

A l'intérieur du périmètre ~~de la ZPPAU~~ du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.

## **article au.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les haies, talus plantés et massifs boisés repérés comme élément du paysage au document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme seront maintenus et entretenus. Pour des raisons de sécurité en bordure de voirie ouverte à la circulation et pour des raisons techniques liées à l'activité agricole, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés aux alentours dans des conditions similaires (longueur, types d'espèces végétales).

### **2. Généralités**

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

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. La disposition des constructions dans la parcelle devra tenir compte de l'orientation, pour dégager le meilleur ensoleillement.

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

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes, hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié), toiture à deux pentes, ... Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

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

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

6. Les systèmes de production d'énergie renouvelable : cuve de récupération d'eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage bois, ... sont préconisés. Ces systèmes doivent être,

au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### 3.1. En zones 1AUr, 2AUr, 3AUr et 11AUr :

**Sur voies et en limites séparatives**, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets, de préférence en pierres, pouvant être accompagnés d'une haie vive ou surmonté d'un dispositif à claire-voie
- végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret ou le maintien ou la création de talus plantés ou d'écrans végétaux d'essences locales.

#### 3.2. En zone 4AUr

**Sur voies**, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets de préférence en pierres, pouvant être accompagnés d'une haie vive ou surmonté d'un dispositif à claire-voie

**En limites séparatives**, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets de préférence en pierres, pouvant être accompagnés d'une haie vive ou surmonté d'un dispositif à claire-voie
- végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret ou le maintien ou la création de talus plantés ou d'écrans végétaux d'essences locales.

#### En zones 6AUr et 7AUr

Les clôtures ne sont pas réglementées. Les règles inscrites dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent.

A l'intérieur du périmètre ~~de la~~ **ZPPAU du Site Patrimonial Remarquable**, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.

### **article au.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables aux zones 1AUr, 2AUr, 3AUr, 4AUr, 11AUr et les zones Aus.**

**Pour les zones 6AUr et 7AUr, les règles suivantes s'appliquent :**

- Pour les constructions neuves de logement individuel : 1,5 place par logement, à raison d'une place allouée à chaque logement et de 0,5 place mutualisable sur le périmètre de l'opération. En cas de résultat avec décimales, le nombre de place sera arrondi à l'entier supérieur.

- Pour les constructions neuves de logement locatif : 1 place par logement

- Pour les autres destinations et les constructions existantes : non réglementé

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

### **article au.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### **1. Généralités :**

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

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

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

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

Les nouvelles plantations d'arbres ou d'arbustes seront obligatoirement d'essences locales.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**article au.14 : coefficient d'occupation des sols (cos)**

Non réglementé.



# **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE**

**Les zones AUE** sont constituées par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées pour accueillir des équipements publics ou privés, à plus ou moins long terme.

**Les zones AUER** : Elles sont opérationnelles immédiatement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ou les Orientations d'Aménagement.

**Les zones AUEs** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUEs peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

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

### **article aue.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. En zones 1AUER, 2AUER et 3AUER :**

La création ou l'extension des établissements qui, par *leur* caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la vocation principale de la zone.

La création des bâtiments agricoles.

Les dépôts divers, de matériaux et de véhicules.

Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une autorisation d'urbanisme.

L'ouverture de carrières et de mines.

Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

L'implantation d'éoliennes.

#### **2. Dans la zone 2AUER, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1 :**

Les constructions et installations non liées et non nécessaires au fonctionnement de l'hôpital de Quintin.

### **article aue.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

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

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

- par les articles AUE. 3 à AUE. 14 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document : « Orientations d'Aménagement ».

#### **Sont également admis :**

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

Les constructions et occupations, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements publics ou privés et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article aue.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

Toutefois, le gabarit des voies et notamment de la chaussée doit être limité, afin de ne pas

multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.

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

## **2. Accès**

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les possibilités d'accès feront l'objet d'une autorisation du gestionnaire.

Par ailleurs, pour **la zone 2AUer**, les accès aux constructions devront respecter les principes définis sur les documents graphiques du PLU.

## **article aue.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **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**

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre de solutions alternatives, afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

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

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

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements pour tous les réseaux (électricité, téléphone, assainissement, ...)**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

### **article aue.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **article aue.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des places. Toutefois, l'extension des constructions existantes situées entre 0 et 5 mètres pourra être admise dans le prolongement des constructions existantes.

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article aue.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage divisée par 2 avec un minimum de 5 m ( $L = H / 2 > 5$  m).

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée en mitoyenneté, dans le cas où les bâtiments mitoyens s'harmonisent en aspect et en volume et si des mesures ont été prises pour éviter la propagation des incendies.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article aue.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article aue.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article aue.10 : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article aue.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les haies, talus plantés et massifs boisés repérés comme élément du paysage au document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme seront maintenus et entretenus. Pour des raisons de sécurité en bordure de voirie ouverte à la circulation et pour des raisons techniques liées à l'activité agricole, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés aux alentours dans des conditions similaires (longueur, types d'espèces végétales).

## 2. Généralités

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

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. La disposition des constructions dans la parcelle devra tenir compte de l'orientation, pour dégager le meilleur ensoleillement.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.
4. Les systèmes de production d'énergie renouvelable : cuve de récupération d'eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage bois, ... sont préconisés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

## 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Dans tous les cas, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article aue.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

### **article aue.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés et des murs existants.

Un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

Les nouvelles plantations d'arbres ou d'arbustes seront obligatoirement d'essences locales.

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

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

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **article aue.14 : coefficient d'occupation des sols (cos)**

Non réglementé.

# **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUT**

**Les zones AUT** sont constituées par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées pour accueillir des équipements touristiques, à plus ou moins long terme.

**Les zones AUTr** : Elles sont opérationnelles immédiatement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ou les Orientations d'Aménagement.

**Les zones AUTs** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUTs peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

**Seule une zone AUTs existe à Quintin : la zone 1AUTs qui correspond au projet de délocalisation du camping et de sa transformation en Parc Résidentiel de Loisirs. Le règlement de la zone sera défini lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur par le biais d'une procédure de modification du PLU.**



# **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUY**

**Les zones AUY** sont constituées par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées pour accueillir des activités économiques, à plus ou moins long terme.

**Les zones AUyR** : Elles sont opérationnelles immédiatement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ou les Orientations d'Aménagement.

**Les zones AUyS** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUyS peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

**Seule une zone AUyS existe à Quintin : la zone 1AUyS du Volozen. Le règlement de la zone sera défini lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur par le biais d'une procédure de modification du PLU.**

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A**

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

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

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

**La zone Aa** est une zone agricole où l'implantation de bâtiments agricoles est interdite, pour des raisons de sensibilité du paysage.

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

### **article a.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. En secteurs A et Aa**

Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises sous conditions à l'article A.2.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

L'implantation d'éoliennes.

**2. En secteurs Aa, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1 :** La construction d'installations ou de constructions agricoles de toute nature.

## **article a.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles :**

Les habitations nécessaires au logement des exploitants. Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

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

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

Les installations nécessaires aux activités équestres, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation)

La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

### **2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

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

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article a.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

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

#### **2. Accès**

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les possibilités d'accès feront l'objet d'une autorisation du gestionnaire.

### **article a.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **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**

Le projet de construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

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

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

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements pour tous les réseaux (électricité, téléphone, assainissement, ...)**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

### **article a.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **article a.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places est de 5 mètres. Toutefois, l'extension des constructions existantes situées entre 0 et 5 mètres pourra être admise dans le prolongement des constructions existantes.

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

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article a.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à trois mètres.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article a.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article a.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article a.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
A	6 m	9 m

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'activité, ni pour les ouvrages techniques et autres superstructures mineures et discontinues.

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

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

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

## **article a.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les haies, talus plantés et massifs boisés repérés comme élément du paysage au document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme seront maintenus et entretenus. Pour des raisons de sécurité *en* bordure de voirie ouverte à la circulation et pour des raisons techniques liées à l'activité agricole, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés aux alentours dans des conditions similaires (longueur, types d'espèces végétales).

### **2. Généralités**

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

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes, hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié), toiture à deux pentes, ... Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.
4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.
6. Les systèmes de production d'énergie renouvelable : cuve de récupération d'eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage bois, ... sont préconisés. Ces systèmes doivent être,



au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### **3. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret ou le maintien ou la création de talus plantés ou d'écrans végétaux d'essences locales.
- les murs ou murets, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

#### **article a.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### **article a.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Dans ce cas, des mesures compensatoires (replantations) pourront être exigées.

Les nouvelles plantations d'arbres ou d'arbustes seront obligatoirement d'essences locales.

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

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante et les replantations pourront être exigées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **article a.14 : coefficient d'occupation des sols (cos)**

Non réglementé.

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

**La zone N** constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

**La zone Nd** correspond à l'installation de stockage de déchets inertes du Volozen

**La zone NL** correspond à une zone naturelle destinée aux activités de loisirs (parcs, jardins familiaux ou collectifs, ...)

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

### **article n.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1. Dans les zones N :**

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone naturelle, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment toute construction, les remblais, les déblais, les drainages, ...

L'implantation d'éoliennes.

#### **2. Dans la zone Nd :**

Toute construction, installation ou occupation du sol non liée à l'exploitation de l'aire de stockage des déchets inertes.

### **3. Dans la zone NL :**

Toute construction, installation ou occupation du sol non liée à la création ou à l'aménagement d'aire naturelle de loisirs : parcs, jardins familiaux, ...

## **article n.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Dans les zones N, Nd et NL :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseau pluviale, réseau d'eau usée, déchet, ...) et les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et les affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales, sous réserve de l'application de leurs réglementations spécifiques.

### **2. Dans les zones N uniquement :**

La restauration avec ou sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

L'extension mesurée d'une habitation existante et/ou de ses bâtiments annexes garages, dépendances, ...), à condition que celle-ci respecte le caractère architectural des bâtiments existants. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante
- ou 30 m<sup>2</sup> de SHON nouvellement créée

La SHON des extensions (toutes extensions cumulées) ne devra pas dépasser la SHON de la ou des constructions initiales.

L'aménagement, la transformation et l'extension limitée de bâtiment d'activité existant, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante
- ou 30 m<sup>2</sup> de SHON nouvellement créée

La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que

la construction d'origine ait été édifée régulièrement , qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

### **3. Dans les zones NL uniquement :**

Les constructions et installations accompagnant la réalisation de jardins familiaux, à condition que ces dernières possèdent une SHON inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article n.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

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

#### **2. Accès**

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les possibilités d'accès feront l'objet d'une autorisation du gestionnaire.

## **article n.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **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**

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

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

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements pour tous les réseaux (électricité, téléphone, assainissement, ...)**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## **article n.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **article n.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Dans la zone N :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places est de 5 mètres. Toutefois, l'extension des constructions existantes situées entre 0 et 5 mètres pourra être admise dans le prolongement des constructions existantes.

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

### **2. Dans les zones Nd et NL :**

Les constructions et les installations doivent être édifiées soit à l'alignement existant des voies ou des places publiques, soit en recul par rapport à l'alignement.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

## **article n.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à trois mètres.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

## **article n.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

## **article n.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement**



(cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.

## **article n.10 : hauteur maximale des constructions**

### **1. Dans la zone N :**

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments existants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices. Dans tous les cas, ces aménagements ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction d'origine.

Les surélévations (limitées 80 cm) permettant de créer un étage habitable sont toutefois autorisées.

### **2. Dans les zones Nd et NL : Non réglementé**

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

## **article n.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les haies, talus plantés et massifs boisés repérés comme élément du paysage au document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme seront maintenus et entretenus. Pour des raisons de sécurité en bordure de voirie ouverte à la circulation et pour des raisons techniques liées à l'activité agricole, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés aux alentours dans des conditions similaires (longueur, types d'espèces végétales).

### **2. Généralités**

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

### **Dans la zone N uniquement :**

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures

extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes, hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié), toiture à deux pentes, ... Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

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

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

6. Les systèmes de production d'énergie renouvelable : cuve de récupération d'eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage bois, ... sont préconisés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### **3. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### **Dans la zone N uniquement :**

Les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret ou le maintien ou la création de talus plantés ou d'écrans végétaux d'essences locales.
- les murs ou murets, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article n.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation *ne* dénature pas le caractère des *lieux* et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **article n.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Dans ce cas, des mesures compensatoires (replantations) pourront être exigées.

Les nouvelles plantations d'arbres ou d'arbustes seront obligatoirement d'essences locales.

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

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article n.14 : coefficient d'occupation des sols (cos)**

Non réglementé.

# **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH**

**La zone Nh** est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes dans l'espace rural.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

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

### **article nh.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article Nh.2.

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture et l'extension de carrières.

L'implantation d'éoliennes.

### **article nh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales, sous réserve de l'application de leurs réglementations spécifiques.

La restauration sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel.

Le changement de destination des constructions conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune.

L'extension mesurée d'une habitation existante et/ou de ses bâtiments annexes (garages, dépendances, ...), à condition que celle-ci respecte le caractère architectural des bâtiments existants. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes

- 30% de la SHON existante
- ou 30 m<sup>2</sup> de SHON nouvellement créée

La SHON des extensions (toutes extensions cumulées) ne devra pas dépasser la SHON de la ou des constructions initiales.

L'aménagement, la transformation et l'extension limitée de bâtiment d'activité existant, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante
- ou 30 m<sup>2</sup> de SHON nouvellement créée

La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement , qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article nh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

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

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

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

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu,

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les possibilités d'accès feront l'objet d'une autorisation du gestionnaire.

## **article nh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **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**

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

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

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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 sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements pour tous les réseaux (électricité, téléphone, assainissement, ...)**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement

possible.

### **article nh.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **article nh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places est de 5 mètres. Toutefois, l'extension des constructions existantes situées entre 0 et 5 mètres pourra être admise dans le prolongement des constructions existantes.

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

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article nh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins *que* le bâtiment à construire *ne* jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à trois mètres.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article nh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article nh.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement**

**(cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article nh.10 : hauteur maximale des constructions**

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments existants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices. Dans tous les cas, ces aménagements ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction d'origine.

Les surélévations (limitées 80 cm) permettant de créer un étage habitable sont toutefois autorisées.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article nh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les haies, talus plantés et massifs boisés repérés comme élément du paysage au document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme seront maintenus et entretenus. Pour des raisons de sécurité en bordure de voirie ouverte à la circulation et pour des raisons techniques liées à l'activité agricole, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés aux alentours dans des conditions similaires (longueur, types d'espèces végétales).

#### **2. Généralités**

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

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

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

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes, hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement



différencié), toiture à deux pentes, ... Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

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

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

6. Les systèmes de production d'énergie renouvelable : cuve de récupération d'eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage bois, ... sont préconisés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### **3. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret ou le maintien ou la création de talus plantés ou d'écrans végétaux d'essences locales.
- les murs ou murets, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les dispositions prévues par son règlement (cf.annexes) s'imposent à celles définies ci-dessus.**

### **article nh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **article nh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Dans ce cas, des mesures compensatoires (replantations) pourront être exigées.

Les nouvelles plantations d'arbres ou d'arbustes seront obligatoirement d'essences locales.

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

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article nh.14 : coefficient d'occupation des sols (cos)**

Non réglementé.