



**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

## SOMMAIRE

<b><u>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U.....	9
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY.....	18
<b><u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u></b>	<b><u>25</u></b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....	26
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE.....	37
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUT.....	45
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUY.....	46
<b><u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u></b>	<b><u>47</u></b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....	48
<b><u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u></b>	<b><u>56</u></b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	57
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH.....	65
<b><u>ANNEXES.....</u></b>	<b><u>72</u></b>

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

---

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Quintin.

---

## PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

---

**1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.**

**2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en Annexes
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 29 avril 2003 (RD 790) relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

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

### **1. Les zones urbaines dites « zones U »**

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

### **2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

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

- Les zones AUr immédiatement constructibles
- Les zones AUs nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles

### **3. Les zones agricoles dites « zones A »**

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

### **4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

## **ADAPTATIONS MINEURES**

---

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

## **ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER (article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme)**

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

## **OUVRAGES SPECIFIQUES**

---

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

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

## **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02

99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – Décret n° 2004 – 490 du 3 juin 2004).

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## **ESPACES BOISES**

---

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

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

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

## **ZONES HUMIDES**

---

Dans toutes les zones du PLU, 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, ...

## **CLOTURES**

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les zones prévues à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

## **PERMIS DE DEMOLIR**

---

Le permis de démolir est applicable dans les secteurs prévus à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

# **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 caravaning 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 faitage.

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 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 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 joute 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 joute 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).

### **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 :

Secteur	Emprise au sol maximum
<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 faite
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 faite
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 faite
10 m	13 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 faite
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 faite
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 faite 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 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 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 faitage 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. 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.
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 AUs** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUs 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 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

### **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 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 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 :

##### **1. En zones 1AUr, 2AUr, 3AUr :**

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.

##### **2. 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.

##### **3. 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 AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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 ( $L = H / 2 > 3$  m).

### **2. 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 ( $L = H / 2 > 3$  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 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, 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</b>	60%
<b>Zones 4AUr</b>	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 AU.10 : hauteur maximale des constructions

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

### 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

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, 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 et 3AUr :

**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.

**A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, 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.**

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 caravaning 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 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 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 faitage 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. 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. 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 AU Y**

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

**Seule une zone AU Ys existe à Quintin : la zone 1AU Ys 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 joute 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. 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.

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 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.

### **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 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.

## **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.

# **ANNEXES**

## ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif : Studio</li> <li>2 pièces</li> <li>3 pièces</li> <li>4 pièces et plus</li> <li>Groupe d'habitations</li>   <li>• Maison individuelle hors lotissement</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li>   <li>• Foyer de personnes âgées</li> <li>• Logements locatifs avec prêt aidé par l'état</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement )</li> <li>- 1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour</li> <li>- 2 places par logement ) 4 logements</li> <li>- 2,5 places par logement )</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> <li>- aucune place n'est imposée</li> </ul>
<b>ACTIVITÉS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>Commerces de moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>de 150 à 300 m<sup>2</sup></li>   <li>plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li>   <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 30% de la surface hors oeuvre brute</li>   <li>- pas de minimum</li> <li>- minimum de 3 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 60% de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement d'enseignement du 1er degré</li>   <li>• Établissement d'enseignement du 2ème degré *</li> <li>• Établissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire *</li> <li>• Stade – Terrain de sports *</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• Cinémas</li>   <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li>   <li>- 2 places par classe *</li>   <li>- 100% de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 50% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 10% de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme</li> <li>- 50% de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>

*\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.*

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

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

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

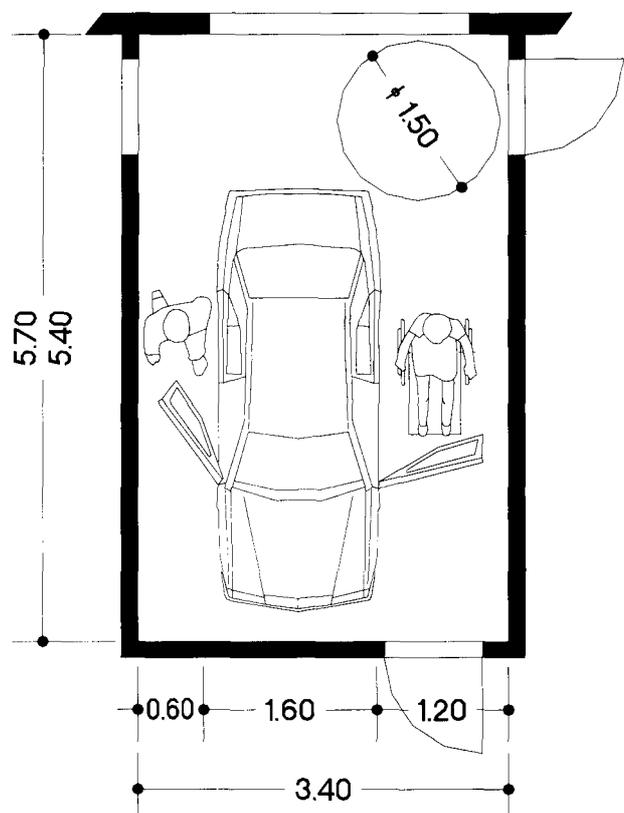
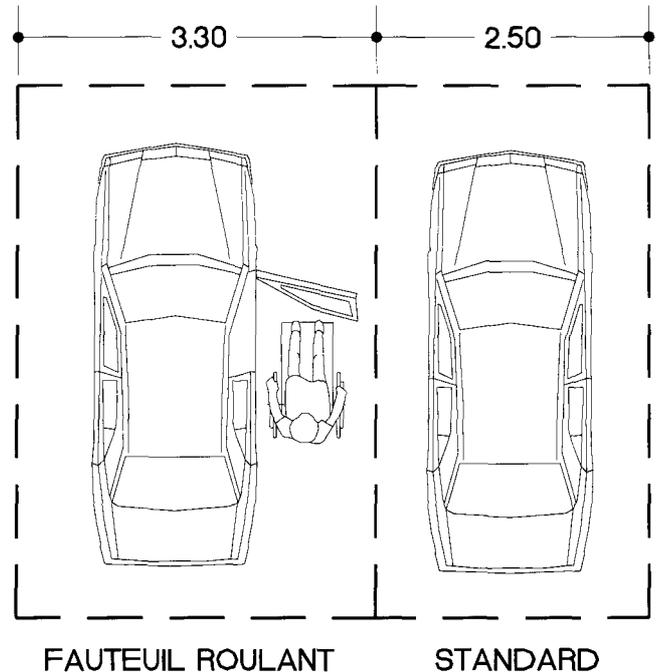
### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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

### BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :  
La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



## **ANNEXE 2 : REGLES DEFINISSANT LA DESSERTE ET LA DEFENSE EXTERIEURES CONTRE LES INCENDIES POUR LES BATIMENTS D'HABITATIONS**

### **I - CLASSEMENT DES BATIMENTS D'HABITATION**

#### **1) 1<sup>ère</sup> famille :**

- Habitations individuelles isolées ou jumelées à un étage sur rez-de-chaussée au plus,
- Habitations individuelles à rez-de-chaussée groupées en bandes,
- Habitations individuelles en bande à un étage sur rez-de-chaussée si structures indépendantes.

#### **2) 2<sup>ème</sup> famille :**

- Habitations individuelles isolées ou jumelées de plus d'un étage sur rez-de-chaussée,
- Habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée seulement, groupées en bandes, à structures non indépendantes de l'habitation contiguë,
- Habitations individuelles de plus d'un étage sur rez-de-chaussée groupées en bandes,
- Habitations collectives comportant au plus 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

#### **3) 3<sup>ème</sup> famille :**

- Habitations dont la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut est situé à 28 mètres au plus du sol accessible aux engins de secours.

##### **a) Habitations de la 3<sup>ème</sup> famille A :**

- 7 étages au plus sur rez-de-chaussée,
- distance  $\leq$  à 7 mètres de la cage d'escalier à la porte de l'appartement le plus éloigné.

##### **b) Habitations de la 3<sup>ème</sup> famille B :**

- une seule des conditions ci-dessus non satisfaites.

#### **4) Habitations de la 4<sup>ème</sup> famille :**

- Habitations dont la hauteur est comprise entre 28 et 50 mètres.

### **II - DESSERTE DES BATIMENTS**

#### **1) Habitation 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille :**

Il n'y a aucune contrainte réglementaire pour les habitations individuelles des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille. Le bon sens voudrait qu'aucune habitation ne soit située à plus de 60 mètres d'une voie ou d'un chemin praticable par les engins de secours.

#### **2) Habitation 3<sup>ème</sup> famille A (article 3, 3°) de l'arrêté du 31 janvier 1986 :**

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être atteints par une voie échelles.

**3) Habitation 3<sup>ème</sup> famille B et 4<sup>ème</sup> famille :**

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être situés à moins de 50 mètres d'une voie engins.

**NOTA :**

**Voie engins :** largeur : 3 mètres, résistance : 130 kn, pente < 15 %  
Hauteur libre : 3,50 mètres, rayon intérieur : 11 mètres, Surlargeur :  $S = \frac{15}{R}$

**Voie échelle :** largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %  
Résistance au poinçonnement : 100 kn sur Ø 20 cm

**III - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

**Références :** Circulaires interministérielles n° 465 du 10 décembre 1951, du 20 février 1957, circulaire du Ministère de l'Agriculture du 9 août 1967, guide de dimensionnement des besoins en eau (septembre 2001).

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer à tout instant et pendant 2 heures, un débit de 1000 litres/minute (60 m<sup>3</sup>/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

L'implantation et les débits requis en fonction du classement des habitations sont les suivants :

	1 <sup>ère</sup> famille - 2 <sup>ème</sup> famille Lotissement	3 <sup>ème</sup> famille A	3 <sup>ème</sup> famille B 4 <sup>ème</sup> famille
Débit	60 m <sup>3</sup> /heure	120 m <sup>3</sup> /heure	120 m <sup>3</sup> /heure
Distance maximale entre hydrant	200 mètres	200 mètres	200 mètres
Distance maximale entre 1 <sup>er</sup> hydrant et l'entrée principale	150 mètres	150 mètres	100 mètres colonne sèche 60 mètres

## REGLES DEFINISSANT La desserte et la défense INCENDIE extérieures POUR LES BATIMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS

### I - DESSERTE

Chaque bâtiment doit posséder au moins une façade accessible (permettant l'accès à chaque cellule ou niveaux) desservie par une voie engins si H inférieure ou égale à 8 mètres ou une voie échelle si H supérieure à 8 mètres.

(H : hauteur entre le plancher bas du dernier niveau et niveau d'accès des secours).

#### NOTA :

Voe engins : largeur : 3 mètres, résistance : 130 kn, pente < 15 %  
Hauteur libre : 3,50 mètres, rayon intérieur : 11 mètres, Surlargeur :  $S = \frac{15}{R}$

Voe échelle : largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %  
Résistance au poinçonnement : 100 kn sur Ø 20 cm

### II - DEFENSE EN EAU

Références : Circulaires interministérielles n° 465 du 10 décembre 1951, du 20 février 1957, circulaire du Ministère de l'Agriculture du 9 août 1967, guide de dimensionnement des besoins en eau (septembre 2001).

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer chacun à tous instants et pendant 2 heures, un débit de 1000 litres/minute (60 m<sup>3</sup>/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

Cette défense en eau peut également être complétée par des réserves artificielles ou des points d'eau naturels aménagés, accessibles en permanence aux services de secours ; cependant 1/3 des besoins en eau totaux devra être fourni par un réseau.

Sans connaissance des surfaces bâties, on peut estimer le besoin pour une zone artisanale ou industrielle à :

- 120 m<sup>3</sup>/heure pour la défense de bâtiments de 1000 à 2000 m<sup>2</sup> environ en fonction des risques ;
- 180 m<sup>3</sup>/heure pour la défense de bâtiments de 1500 à 3000 m<sup>2</sup> environ en fonction des risques ;
- 240 m<sup>3</sup>/heure pour la défense de bâtiments de 2000 à 4000 m<sup>2</sup> environ en fonction des risques.

Ces poteaux d'incendie distants entre eux de 150 mètres maximum devront être répartis de manière à ce que l'entrée des futurs établissements soit distante de moins de 100 mètres de l'un d'entre eux.

Toutefois, chaque bâtiment fera l'objet d'une étude précise de ses besoins en eau dans le cadre du permis de construire et un complément pourra être demandé en fonction des risques et des surfaces mis en œuvre.

VILLE DE QUINTIN

COTES DU NORD

MINISTERE DE L'URBANISME  
ET DU LOGEMENT

MINISTERE DE LA CULTURE

Service Départemental de l'Architecture  
Monuments Historiques et Sites



# ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral

## Règlement

Rennes, le  
LE PRÉFET,

18 SEP. 1987



Charles Jean GOSSELIN  
JANVIER 1986  
SECRETARIAT G. POUR LES  
AFFAIRES REGIONALES

Pour le Préfet  
et par délégation  
Le Chef de Bureau

Max GRAMMARE

architecte D, P, L, G

Max GRAMMARE  
ARCHITECTE - E - Q

17, rue Gradlon 22000 Saint BRIEUC

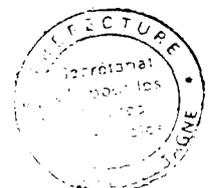
tel : 96 94 77 71

17, rue Gradlon  
SAINT-BRIEUC  
(02) 96 94 77 71

ARRÊTÉ Le 19 Juin 1986

## SOMMAIRE

1 -	Titre I. Dispositions générales
3 -	Titre II. Dispositions applicables à toutes les Zones
4 -	Dispositions applicables à la Zone 1.
12 -	Dispositions applicables à la Zone 2.
17 -	Dispositions applicables à la Zone 3.
22 -	Dispositions applicables à la Zone 4.
28 -	Dispositions applicables à la Zone 5.
30 -	Dispositions applicables à la Zone 6.



## TITRE I.

### DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des territoires de la commune couverts par une zone numérotée de 1 à 6. Le secteur défini par les limites extérieures des zones portées au plan de zonage remplace les anciens périmètres de protection des monuments historiques correspondant à un rayon de 500m autour de chaque monument classé ou inscrit.

#### ARTICLE 2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement sont complémentaires de celles du Plan d'Occupation des Sols arrêté en 1985. Au cas où une contradiction apparaîtrait dans l'application de l'un et l'autre règlements, celui de la Z.P.P.A.U. a priorité sur celui du P.O.S..

#### ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par la Z.P.P.A.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines s'attachent à la protection des monuments historiques et à l'ensemble du tissu urbain.
- Les zones naturelles s'attachent à la protection des abords des monuments et des ensembles bâtis.

##### ZONE 1.

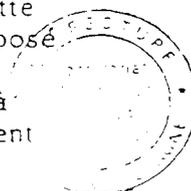
Elle regroupe l'ensemble des monuments historiques urbains et les quartiers anciens de la ville de Quintin. Il s'agit donc d'une zone prioritaire où la protection du patrimoine doit être la plus efficace. En ce sens, le règlement y est le plus strict.

Elle comprend une subdivision en zones 1a, 1b, 1c, auxquelles s'attachent des règlements d'urbanisme différents.

##### ZONE 2.

Elle accueille principalement les grands équipements publics ou privés, des logements collectifs. Ces équipements ne possèdent pas l'unité architecturale des bâtiments situés dans le centre ancien. Par ailleurs, l'urbanisme de cette zone se caractérise par la discontinuité du bâti et le manque d'unité, à l'opposé de la Zone 1 très homogène.

Le règlement y est donc beaucoup moins contraignant, mais doit contribuer à donner une plus grande cohérence à la Zone, en particulier dans le traitement des espaces publics.



ZONE 3.

Elle est constituée par l'ensemble des lotissements d'habitation récents et presque entièrement construits. La réglementation a pour but d'améliorer l'aspect de ces quartiers nouveaux, en particulier de ceux qui se situent dans une perspective remarquable, vue depuis les secteurs bâtis anciens.

ZONE 4.

Elle a pour vocation l'aménagement futur de quartiers d'habitation en liaison directe avec les quartiers anciens et doit faire l'objet d'une étude spécifique. La densité du bâti sera proche de celle de la Zone 1 et l'unité architecturale de l'ensemble est à rechercher. Elle comprend une subdivision en Zones 4a et 4b.

ZONE 5.

Cette Zone à vocation artisanale ou industrielle se situe au contact de zones à protéger. Bien que n'étant pas concernée elle-même par une réglementation contraignante relative à l'aspect des constructions, ce sont essentiellement les limites de zone qu'il s'agit de réglementer. En effet, certains bâtiments sont construits dans des rues appartenant à la Zone 1. Il est donc important que ces constructions s'intègrent parfaitement dans le caractère du quartier ancien.

ZONE 6.

Cette zone naturelle, destinée à préserver les abords des monuments historiques, en particulier le château, et les perspectives sur les ensembles bâtis, est inconstructible.



## TITRE II.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

#### REGLEMENT COMMUN A TOUTES LES ZONES

- Tous travaux de restauration, d'extension, effectués sur des bâtiments existants, antérieurs à 1950, en particulier sur des bâtiments construits en pierres, seront conformes à la réglementation définie dans le chapitre "Restauration" relatif à la Zone 1.

- Des adaptations à cette réglementation pourront être accordées pour des bâtiments situés en Zone 5, en fonction de leur situation et de l'utilisation des bâtiments, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement. Ces adaptations feront l'objet de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1.

- Les démolitions de toute nature concernant les clôtures, bâtiments d'habitation, bâtiments annexes, sont soumises à permis de démolir.
- Toute demande de permis de construire devra être accompagnée, selon l'importance des travaux, de documents graphiques des bâtiments concernés et voisins, ou de photos de l'environnement immédiat du projet: façades, perspectives, etc...

### ARTICLE 1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Règlement commun aux Zones 1a, 1b et 1c.

#### 1/ RESTAURATION

Tous travaux portant sur des bâtiments existants doivent en respecter l'architecture d'origine et ne pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

- a) Les façades devront présenter un aspect s'harmonisant avec celui des bâtiments voisins de qualité.
  - b) Les appareillages de pierres seront identiques à ceux existant, ou d'une facture supérieure, choisie dans la typologie des appareillages anciens. Ceci exclut les parements éclatés, les mises en œuvre fantaisistes (pierres debout, par exemple), les joints au ciment lissé ou marqués au fer.
  - c) Les joints seront réalisés au mortier de chaux ou au mortier bâtard, pleins, brossés ou grattés. Leur couleur sera donnée par le sable employé, dans les tons gris-ocré, à l'exclusion de toute peinture. Les joints au ciment pur gris sont interdits.
  - d) Les enduits seront:
    - soit du type traditionnel en trois couches, réalisés au mortier bâtard ou de chaux aérienne, avec finition grattée;
    - soit de type moderne, dit "monocouche" sur dégrossis, avec finition grattée.
- = Les couleurs seront en harmonie avec la maçonnerie de pierre locale, ce qui exclut les teintes trop claires.
- = Les enduits au ciment pur, gris et lissés sont interdits, sauf éventuellement sur de petites surfaces où ils seront peints d'une teinte similaire à celles des enduits ci-dessus.

Des échantillons, photos ou documentations pourront être demandés, en particulier pour les travaux concernant des façades vues depuis le domaine public.



- e) Les peintures sont interdites sur de grandes surfaces murales. On les remplacera par un enduit teinté dans la masse (voir d: enduits). Une exception pourra être faite pour le cas particulier de maisons à pans de bois. Le projet de coloration des éléments de colombage fera l'objet d'échantillons à respecter scrupuleusement.
- f) Les ouvertures nouvelles devront s'intégrer dans la composition de la façade, présenter des proportions identiques aux ouvertures d'origine. Les encadrements seront traités avec les mêmes matériaux que ceux des couvertures d'origine. Cependant, des solutions originales et modernes seront admises dans le cas d'une recherche architecturale de qualité effectuée par un homme de l'art.
- g) Les menuiseries devront présenter une unité pour l'ensemble des ouvertures, tant par leur type que par leur couleur. Exemple: menuiseries traditionnelles à 6 ou 8 carreaux, en bois, peintes en teinte bois naturel ou blanc cassé. Les couleurs des menuiseries, volets, persiennes, seront soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
- h) Les couvertures seront en ardoises naturelles. Les ouvrages en zinc seront teintés ardoise (prépatinés si possible). Les pentes seront comprises entre 40 et 60°.
- i) Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer ni surcharger le volume général de celle-ci. Ils s'harmoniseront avec ceux des bâtiments voisins. Ils seront disposés en tenant compte de la composition des façades. Leurs formes et leurs matériaux seront choisis dans la typologie des ouvrages en toitures existants. Des solutions modernes telles que chassis de toiture seront autorisées sous réserve d'une parfaite intégration à la construction existante.

## 2/ CONSTRUCTIONS NEUVES

a) Dans le cas d'une reconstruction à l'identique après un sinistre, ou d'un bâtiment neuf se référant au bâti traditionnel, la mise en œuvre se fera conformément au Chapitre ZONE 1 - RESTAURATION.

b) Dans le cas d'une architecture moderne s'intégrant dans un contexte bâti ancien, n'adoptant pas les solutions définies au Chapitre RESTAURATION, la construction devra présenter un aspect qui s'harmonise avec l'existant, ou s'en dégage au besoin par sa qualité architecturale.

## 3/ CLOTURES

- Les démolitions de clôtures, même partielles, sont soumises à permis de démolir.
- Les modifications et les constructions de clôtures sont soumises à permis de construire.
- Des photographies pourront être demandées, en particulier pour les rues où la continuité du bâti est assurée essentiellement par les clôtures.

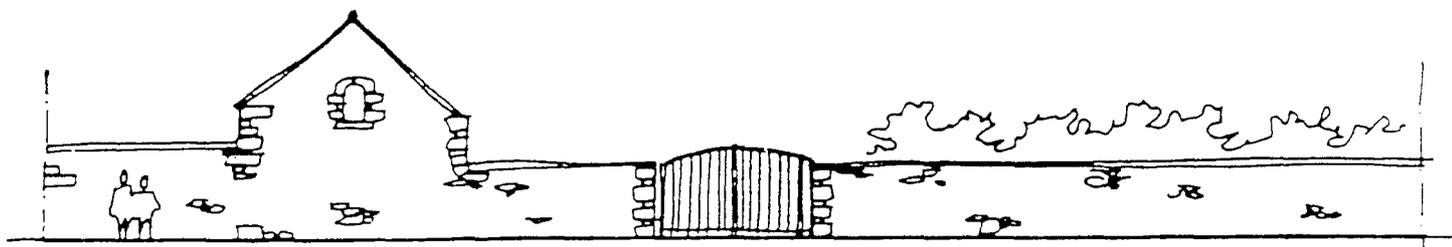
### a) Clôtures sur rues

Les clôtures existantes anciennes et de qualité seront conservées ou aménagées dans la mesure où il y a lieu de préserver une perspective remarquable. Tout projet de démolition, d'arasement partiel, qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue sera refusé.

Les portails seront traités en harmonie avec ceux préexistants dans un environnement proche, dans des matériaux tels que: bois, acier teinté de couleur sombre.

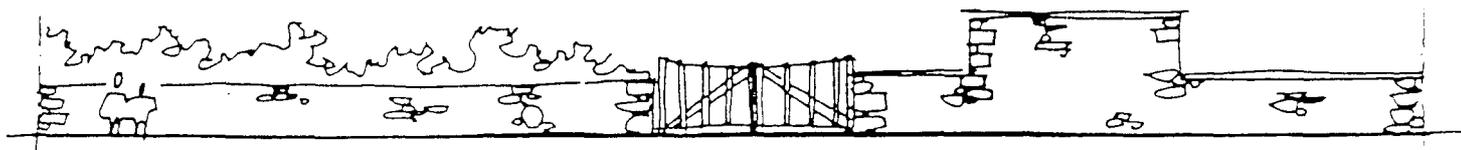
Une hauteur minimum pourra être imposée en fonction du site, par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures nouvelles devront adopter des caractéristiques proches de celles existant à proximité, ou s'en approcher le plus possible sur le plan de l'aspect. Elles pourront être réalisées selon les indications suivantes:



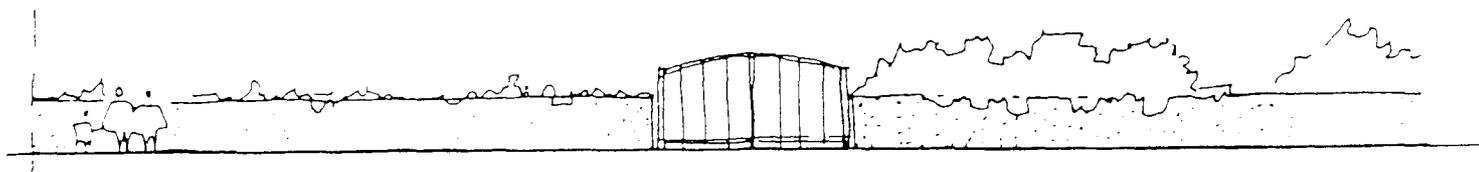
*Mur de pierres:* appareil "tout venant" identique à celui des clôtures anciennes existantes dans la ZONE 1. Le mur peut intégrer des bâtiments annexes. Les joints seront conformes au c) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1.

Hauteur: 1,80m à 3,50m.



*Mur de pierres:* appareil "tout venant" identique à celui des clôtures anciennes existantes dans la ZONE 1. Le mur peut intégrer des bâtiments annexes. Les joints seront conformes au c) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1.

Hauteur: 1m à 1,50m.



*Mur enduit:* Les enduits seront conformes au d) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1. Le mur peut être doublé ou non d'une haie végétale d'espèces locales.

Hauteur: 1m à 1,50m.

- \* Dans le cas de clôtures en maçonnerie de pierres, les appareillages seront identiques à ceux des clôtures ou murs existants anciens, conformément au: b) du Chapitre RESTAURATION-ZONE 1 du présent règlement.
- \* Dans le cas de clôtures enduites, les enduits seront conformes au: d) du Chapitre RESTAURATION-ZONE 1 du présent règlement.
- \* Le remplacement de clôtures existantes en pierres par des clôtures en maçonnerie enduite est interdit.

#### b) Clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

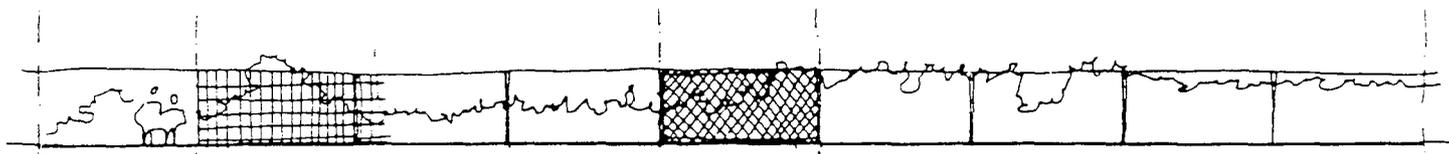
Elles devront, au cas où elles ne seraient pas réalisées comme les clôtures sur rue, s'harmoniser avec celles-ci; en particulier si elles sont visibles depuis l'espace public.

Elles pourront être constituées par:

- un mur de pierres.
- une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- un mur de parpaings, enduit, dont la teinte s'approchera de celle de la pierre locale.
- un treillage de bois.

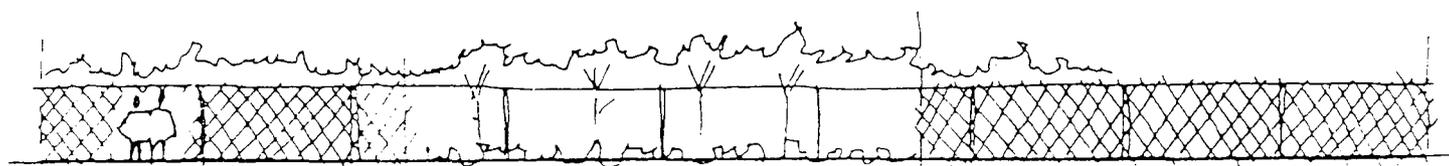
*L'usage des plaques de béton préfabriquées est interdit.*

La hauteur de ces clôtures est limitée à 2m dans le cas de nouvelles clôtures, ou plus si elles doivent servir d'appui à un bâtiment annexe, sans être supérieure à 3m.



*Grillage:* Teinté en vert de préférence, doublé ou non d'une haie d'espèces locales.

Hauteur: 1m à 1.80m.



*Treillage de bois:* Doublé de préférence d'une haie végétale d'espèces locales.

Hauteur: 0,80m à 2m.



#### 4/ BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes intégrés à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la maison principale: matériaux de façade et de couverture, couleur, proportions des volumes et des ouvertures.

Les bâtiments annexes situés en limites séparatives ou en fond de parcelle, s'ils ne sont pas réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale, devront s'harmoniser avec celle-ci, tant en ce qui concerne les volumes que les couleurs, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public.

Les toitures seront, dans le cas général, à deux pentes, avec une couverture d'ardoises ou similaire d'aspect. Des toitures à une pente ou terrasses pourront être autorisées si cette disposition n'est pas de nature à porter atteinte au caractère de l'environnement, en particulier si la topographie ou les clôtures existantes s'y prêtent.

#### 5/ REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

La composition des vitrines et des accès aux commerces tiendra compte des façades des immeubles au rez-de-chaussée desquels ces magasins sont réalisés.

On utilisera les ouvertures d'origine dans le cas d'un commerce nouveau dans un bâtiment existant.

Dans le cas d'une transformation de commerce existant, on retrouvera ces anciennes ouvertures dans la mesure où la composition initiale de la façade en rez-de-chaussée est compatible avec le type de commerce implanté.

Les matériaux et les couleurs des enseignes et des vitrines devront s'harmoniser avec le caractère d'un quartier où domine l'habitat ancien de qualité.

Les matériaux seront en priorité ceux employés dans l'habitat: bois, granit, ardoises.

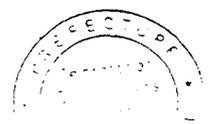
Les matériaux modernes seront d'une texture et d'une couleur en accord avec les éléments de construction traditionnels, ce qui exclut les teintes trop vives voire fluorescentes de certains lettrages.

Une étude de couleur sera demandée pour tout projet de vitrine commerciale.

Des tons tels que bordeaux, vert sombre, bleu sombre, marron, seront imposés dans le cas d'un projet présentant une gamme de couleurs trop agressives.

Les enseignes de trop grandes dimensions, ou réalisées dans des matières ou coloris ne s'intégrant pas à l'environnement seront refusées.

A l'appui des demandes de permis de construire, des photos, des échantillons et des plans en couleurs seront demandés.



## ARTICLE 2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La ZONE 1 comprend les secteurs suivants:

- 1a. - correspondant au noyau central, dont les immeubles possèdent en moyenne deux étages.
- 1b. - correspondant à certains faubourgs aux caractéristiques urbaines équivalentes au secteur 1a, mais dont les immeubles ne font qu'un étage.
- 1c. - correspondant aux autres faubourgs dont l'occupation actuelle permet encore d'accueillir des constructions neuves qu'il convient de bien intégrer.

### ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

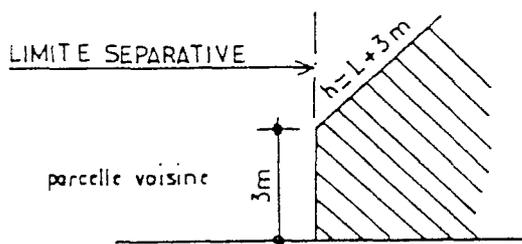
- 1. - Dans les secteurs 1a et 1b, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques.
- 2. - Dans les secteurs 1c, les constructions doivent être édifiées:
  - soit à l'alignement des voies et places publiques,
  - soit en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement, mais seulement dans le cas où la construction ne se situe pas entre deux bâtiments déjà construits à l'alignement.
- 3. - Toutefois, dans l'ensemble des secteurs, les constructions en dehors des implantations imposées ci-dessus, pourront être autorisées en cas:
  - de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - de restauration conservant le volume initial.

### ARTICLE 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1. - A l'intérieur d'une bande de 15m de profondeur à partir de l'alignement (ou du recul imposé), sur les limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent être édifiées:
  - soit d'une limite séparative à l'autre,
  - soit sur une des limites au moins lorsque la façade sur la voie de l'unité foncière est supérieure à 12m:si la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit en être éloignée de 3m minimum.

2. - Sur les autres limites séparatives et au-delà d'une bande de 15m :

- l'implantation des constructions sur la limite séparative est autorisée,
- si la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit en être éloignée d'au moins 3m,
- la différence de niveau entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative ne doit pas excéder de plus de 3m la distance comptée horizontalement entre ces deux points. ( $H \leq L + 3$ ), (les ouvrages tels que cheminées, lucarnes... étant exclus).



Secteur constructible  
en limite séparative ou non.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées:

- si il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser et permettant l'adossement,
- conformément au plan-masse des opérations groupées ou des lotissements.

3. - Sur l'ensemble des parcelles, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas:

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de restauration conservant le volume existant.

ARTICLE 2.3. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2.4. - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE 2.5. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de brisis en cas de comble à la Mansart ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et le niveau du sol naturel ou le niveau de la voie pour les constructions jouxtant l'alignement, pris à son aplomb, ne peut excéder:

- dans le secteur 1a : 10m,
- dans les secteurs 1b et 1c :
  - 7,5m pour les constructions individuelles,
  - 10m pour les collectifs ou l'individuel groupé.

Un seul niveau habitable est autorisé dans les combles, sauf dans les combles à la Mansart où deux niveaux sont autorisés.

Les dépassements de hauteurs pourront être autorisés dans les cas:

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de restauration conservant le volume existant.

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2.

Les démolitions de toute nature concernant les clôtures, bâtiments principaux, bâtiments annexes, sont soumises à permis de démolir.

### ARTICLE 1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ RESTAURATION

Tous travaux de restauration, agrandissement, modification d'un bâtiment devront être réalisés dans un souci d'amélioration de l'aspect et d'harmonisation avec l'existant (quand celui-ci est une construction de qualité).

Les matériaux et les couleurs mis en œuvre devront s'harmoniser avec l'environnement des monuments historiques et des quartiers anciens. Les couleurs des menuiseries, volets, persiennes seront soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les restaurations portant sur des bâtiments anciens, construits en maçonnerie de pierres, seront réalisées conformément au Chapitre RESTAURATION-ZONE 1.

#### 2/ CONSTRUCTIONS NEUVES

Les immeubles situés dans le prolongement de rues provenant des quartiers anciens devront présenter un aspect de volumes, de rythmes de façades, de hauteurs, de couleurs, qui mette en valeur les perspectives de ces rues, ou, du moins, n'en affecte pas la qualité; un montage photo ou une perspective pourra être demandé ainsi que des échantillons de couleurs.

Exemples: Rue Saint Thurian, Rue de Maréchal Leclerc, Rue Saint-Yves,  
Rue de la Berliche.

Dans le cas d'une reconstruction à l'identique après un sinistre, ou d'un bâtiment neuf se référant au bâti traditionnel, la mise en œuvre se fera conformément au Chapitre RESTAURATION - ZONE 1.

Dans le cas d'une architecture moderne s'intégrant dans un contexte bâti ancien, n'adoptant pas les solutions définies au Chapitre RESTAURATION, la construction devra présenter un aspect qui s'harmonise avec l'existant, ou s'en dégage au besoin par sa qualité architecturale.

Les couleurs des murs, menuiseries, volets, persiennes, etc... seront soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



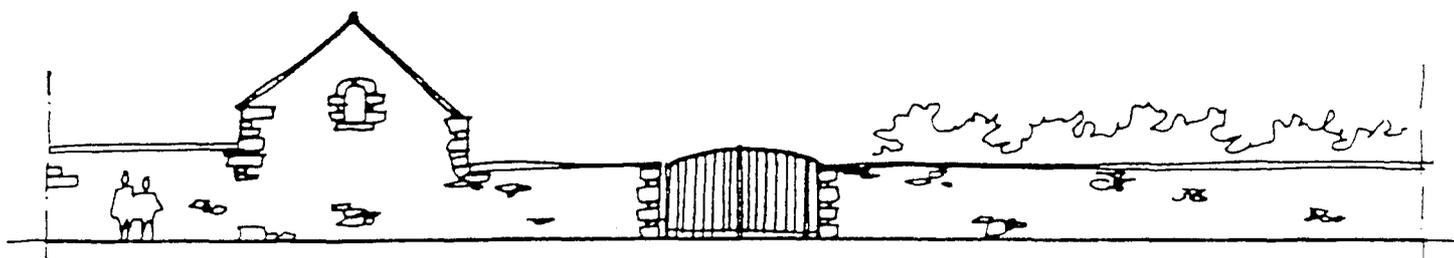
### 3/ CLOTURES

- Les démolitions de clôtures, même partielles, sont soumises à permis de démolir.
- Les modifications et les constructions de clôtures sont soumises à permis de construire.
- Le remplacement de clôtures existantes en pierres par un autre type de clôture est interdit.

#### a) Clôtures sur rues

Les clôtures existantes anciennes et de qualité seront conservées ou aménagées dans la mesure où il y a lieu de préserver une perspective remarquable.

Les clôtures pourront être réalisées selon les indications suivantes:



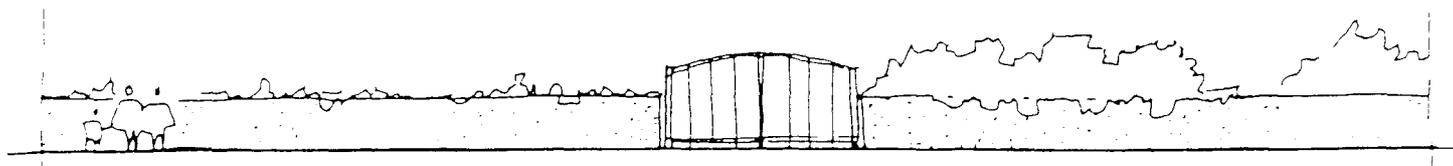
*Mur de pierres:* appareil "tout venant" identique à celui des clôtures anciennes existantes dans la ZONE 1. Le mur peut intégrer des bâtiments annexes. Les joints seront conformes au c) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1.

Hauteur: 1,80m à 3,50m.



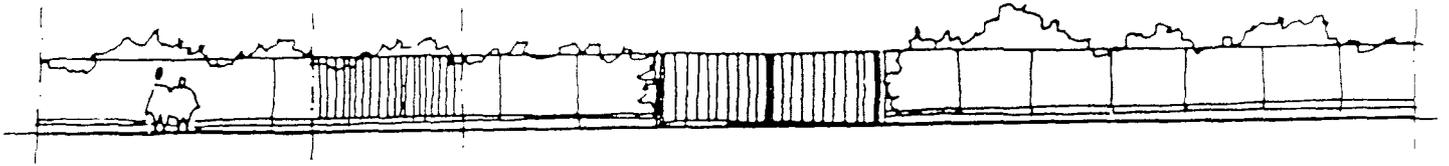
*Mur de pierres:* appareil "tout venant" identique à celui des clôtures anciennes existantes dans la ZONE 1. Le mur peut intégrer des bâtiments annexes. Les joints seront conformes au c) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1.

Hauteur: 1m à 1,80m.



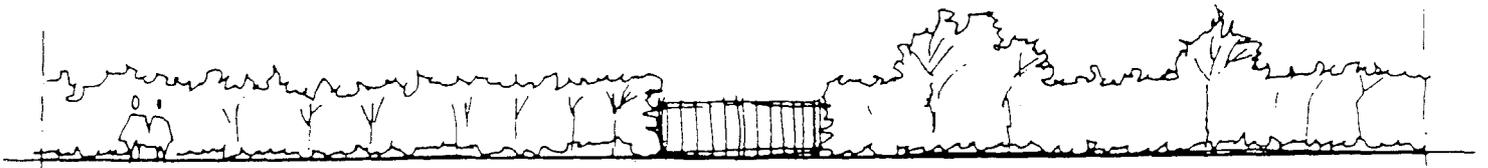
*Mur enduit:* Les enduits seront conformes au d) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1. Le mur peut être doublé ou non d'une haie végétale d'espèces locales.

Hauteur: 1m à 1,80m.



*Grille:* Sur soubassement en maçonnerie de pierres ou enduit, doublée ou non d'une haie végétale d'espèces locales.

Hauteur: 0,80m à 2m.



*Haie végétale:* Composée d'espèces locales, doublée ou non d'un grillage.

Hauteur: 1m à 3m.

#### b) Clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles devront, au cas où elles ne seraient pas réalisées comme les clôtures sur rue, s'harmoniser avec celles-ci, en particulier si elles sont visibles depuis l'espace public.

Elles pourront être constituées par:

- un mur de pierres.
- une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- un mur de parpaings, enduit, dont la teinte s'approchera de celle de la pierre locale ou de l'enduit du bâtiment principal.
- un treillage de bois.
- un grillage, teinté vert de préférence.

*L'usage des plaques de béton préfabriquées est interdit.*

La hauteur de ces clôtures est limitée à 2m dans le cas de nouvelles clôtures, ou plus si elles doivent servir d'appui à un bâtiment annexe.

Cas particulier: Dans le cas d'un bâtiment annexe couvert à deux pentes, la partie supérieure du pignon pourra dépasser la clôture. La hauteur au faîtage pourra être portée à 6m.

#### 4/ BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes intégrés à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la maison principale: matériaux de façade et de couverture, couleur, proportions des volumes et des ouvertures.

Les bâtiments annexes situés en limites séparatives ou en fond de parcelle, s'ils ne sont pas réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale, devront s'harmoniser avec celle-ci tant en ce qui concerne les volumes que les couleurs, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public

Les toitures seront, dans le cas général, à deux pentes, avec une couverture d'ardoises ou similaire d'aspect. Des toitures à une pente ou terrasses pourront être autorisées si cette disposition n'est pas de nature à porter atteinte au caractère de l'environnement, en particulier si la topographie ou les clôtures existantes s'y prêtent. Les toitures-terrasses sont également possibles si le bâtiment principal est lui-même couvert en terrasse, dans un souci de cohérence architecturale.

Cas particulier: le Chemin de la Haute Folie. Dans la Zone 2 comprenant le Centre Jean XXIII et le Foyer de personnes âgées, le chemin dit "de la haute folie" ne devra pas être détruit ou dénaturé en tout ou partie par un quelconque projet d'aménagement. Tous travaux concernant ce chemin et ses abords devra aller dans le sens de la conservation du caractère architectural et paysager existant.

## ARTICLE 2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

L'organisation des quartiers de la ZONE 2 ne permet pas d'établir un règlement très strict de type urbain. Celui-ci, mis en place, autorise, malgré tout, une évolution vers un tissu plus structuré.

### ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées:

- soit à l'alignement même de la voie ou place publique,
- soit en retrait de cet alignement.

### ARTICLE 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative,
- soit à 3m minimum.

### ARTICLE 2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.



ARTICLE 2.4. EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de brisis en cas de comble à la Mansart ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et le niveau du sol naturel ou le niveau de la voie pour les constructions jouxtant l'alignement pris à son aplomb ne peut excéder:

- 10m pour les immeubles collectifs et les individuels groupés,
- 6m pour les constructions individuelles.

Un seul niveau habitable est autorisé dans les combles, sauf dans les combles à la Mansart où deux niveaux sont autorisés.

Des dépassements de hauteurs pourront être autorisés en cas:

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de restauration conservant le volume existant.

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3.

### ARTICLE 1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ RESTAURATION ET CONSTRUCTIONS NEUVES

Tous travaux d'agrandissement, ravalement, restauration, clôture, etc... devront se traduire par une amélioration de l'aspect des constructions, au moins par le maintien de la qualité existante.

##### - Enduits et couleurs:

Le blanc pur est interdit.

Les teintes utilisées doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels anciens tels que: mortier de chaux et de sable, ou enduits modernes dans la gamme des ocres, gris ocrés, terre, sable, etc...

Un échantillon de la couleur sera demandé dans les secteurs situés dans le champ de visibilité depuis les monuments historiques de la ZONE 1.

Dans le cas de constructions présentant des encadrements d'ouvertures, des chaînages d'angles ou des pans de murs en granit, les parties traitées en enduit auront une couleur s'approchant le plus possible de celle de la pierre.

Les couleurs des menuiseries, volets, persiennes, etc... seront soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### - Les ouvrages en toiture:

Ils ne devront pas surcharger le volume général de la toiture par des dimensions hors de proportions avec le bâtiment.

##### - Adaptation au terrain:

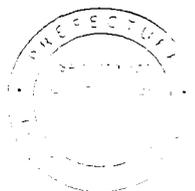
Les constructions devront être adaptées au terrain sur lequel elles sont bâties.

Ainsi, les maisons dont le rez-de-chaussée se trouve surélevé par rapport au terrain naturel et/ou présentant une butte de terre artificielle sont interdites.

Toutefois, des dérogations pourront être accordées dans le cas d'un projet présentant des solutions paysagères susceptibles d'intégrer le bâtiment dans son environnement, de ne pas porter atteinte à l'unité architecturale du quartier ou à la qualité du site naturel.

##### - Plantations:

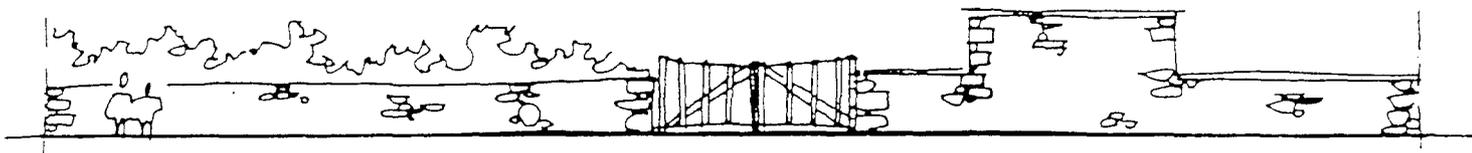
Elles seront choisies parmi les espèces locales, en particulier pour tout ce qui touche au domaine public: plantations d'alignement ou clôtures végétales.



## 2/ CLOTURES

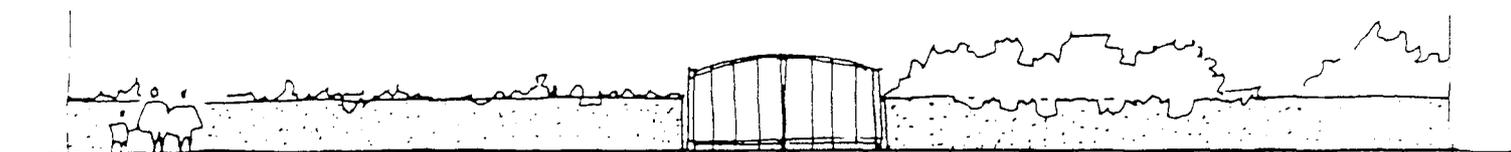
### - Clôtures sur rue

Elles pourront être réalisées selon les indications suivantes:



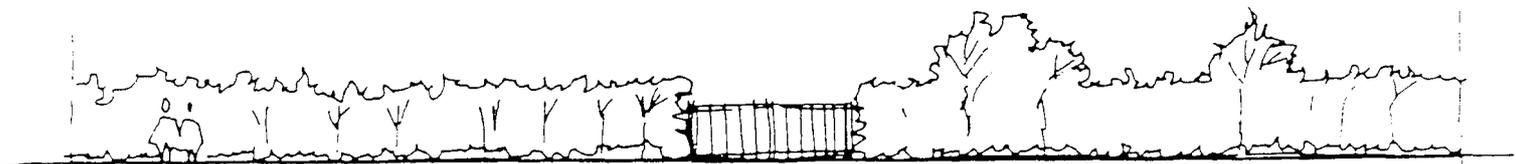
*Mur de pierres:* appareil "tout venant" identique à celui des clôtures anciennes existantes dans la ZONE 1. Le mur peut intégrer des bâtiments annexes. Les joints seront conformes au c) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1.

Hauteur: 1m à 1,80m.



*Mur enduit:* Les enduits seront conformes au d) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1. Le mur peut être doublé ou non d'une haie végétale d'espèces locales.

Hauteur: 1m à 1,80m.



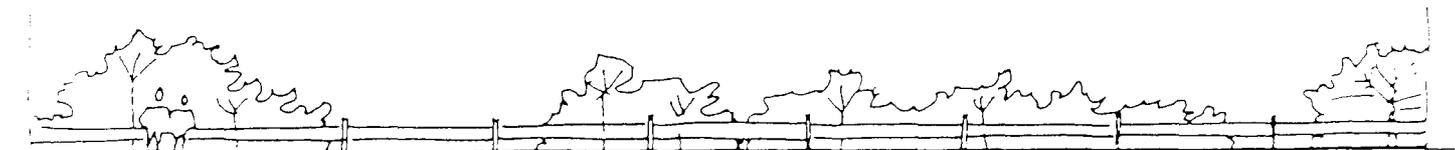
*Haie végétale:* Composée d'espèces locales, doublée ou non d'un grillage.

Hauteur: 1m à 3m.



*Muret bas:* En maçonnerie de pierres "tout venant", de moëllons, ou enduit; surmonté de lisses en bois, doublé ou non d'une haie végétale d'espèces locales.

Hauteur: 0,80m à 1,50m.



*Lisse basse en bois:* doublée ou non d'une haie d'espèces locales.

Hauteur: 0,50m à 1,20m.

### - Clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles devront, au cas où elles ne seraient pas réalisées comme les clôtures sur rue, s'harmoniser avec celles-ci, en particulier si elles sont visibles depuis l'espace public.

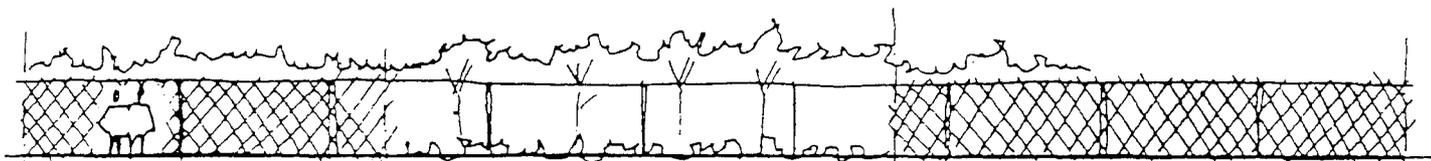
Elles pourront être constituées par:

- un mur de pierres.
- une haie vive, coublée ou non d'un grillage.
- un mur de parpaings, enduit, dont la teinte s'approchera de celle de la pierre locale ou de l'enduit du bâtiment principal.
- un treillage de bois.
- un grillage, teinté en vert de préférence.

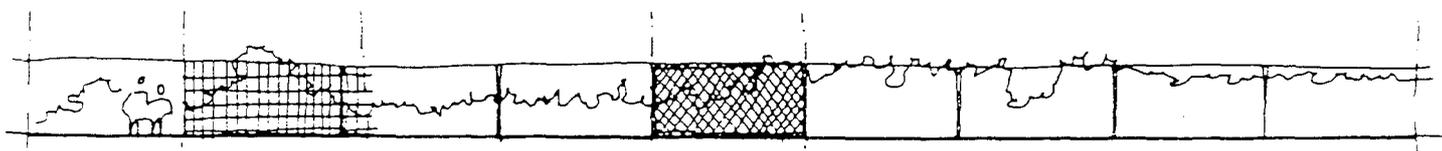
*L'usage des plaques de béton préfabriquées est interdit.*

La hauteur de ces clôtures est limitée à 2m dans le cas de nouvelles clôtures, ou plus si elles doivent servir d'appui à un bâtiment annexe.

Cas particulier: Dans le cas d'un bâtiment annexe couvert à deux pentes, la partie supérieure du pignon pourra dépasser la clôture.  
La hauteur au faîtage pourra être portée à 6m.



*Treillage de bois:* doublé de préférence d'une haie végétale d'espèces locales.  
Hauteur: 0,80 à 2m.



*Grillage:* teinté en vert de préférence, doublé ou non d'une haie végétale d'espèces locales.  
Hauteur: 1m à 1.80m.

### 3/ BÂTIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes intégrés à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la maison principale: matériaux de façade et de couverture, couleur, proportions des volumes et des ouvertures.

Les bâtiments annexes situés en limites séparatives ou en fond de parcelle, s'ils ne sont pas réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale, devront s'harmoniser avec celle-ci tant en ce qui concerne les volumes que les couleurs, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public.

Les toitures seront, dans le cas général, à deux pentes, avec une couverture d'ardoises ou similaire d'aspect. Des toitures à une pente ou terrasses pourront être autorisées si cette disposition n'est pas de nature à porter atteinte au caractère de l'environnement, en particulier si la topographie ou les clôtures existantes s'y prêtent. Les toitures-terrasses sont également possibles si le bâtiment principal est lui-même couvert en terrasse, dans un souci de cohérence architecturale.

## ARTICLE 2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

### ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à 5m minimum de l'alignement.

Toutefois, la construction à moins de 5m est autorisée:

- pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur est telle que la différence de niveau entre tout point de la sablière (ou de l'acrotère pour toiture-terrasse) et le sol naturel (ou le niveau de la rue pour les bâtiments jouxtant l'alignement) pris à son aplomb n'excède pas 3m.
- conformément au plan masse des lotissements et opérations groupées.

### ARTICLE 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1. - A l'intérieur d'une bande de 20m de profondeur à partir de l'alignement

(ou du recul imposé), sur les limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent être édifiées:

- soit en limite séparative,
- soit à 3m minimum de cette limite et telles que la différence de niveau entre tout point de la sablière (ou sommet de l'acrotère) et le point le plus proche de la limite séparative n'excède pas:
  - . la distance comptée horizontalement entre ces deux points si la façade comporte des baies éclairant des pièces habitables ( $H \ll L$ ),
  - . Le double de cette distance si la façade ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales ( $H \ll 2L$ ).

#### 2. - Sur les autres limites et au-delà d'une bande de 20m de profondeur:

Les constructions doivent être édifiées à 3m minimum de la limite séparative et la différence de niveau entre tout point de la sablière et le point le plus proche de la limite séparative ne peut excéder:

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points si la façade comporte des baies éclairant les pièces habitables ( $H \ll L$ ),
- le double de cette distance si la façade ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales ( $H \ll 2L$ ).

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée:

- si il existe déjà en limite un mur ou une construction en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser et permettant l'adossement,
- pour les bâtiments annexes inférieurs à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur sur la limite n'excède pas 3m,
- conformément au plan masse des lotissements ou des opérations groupées.



3. - Sur l'ensemble de la parcelle, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas:

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de restauration conservant le volume existant.

ARTICLE 2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2.4. EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la limite de bris en cas de comble à la Mansart ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6m.

Un seul niveau habitable est autorisé dans les combles sauf dans les combles à la Mansart où deux niveaux sont autorisés.

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4.

L'aménagement de cette zone, située dans un secteur sensible et de qualité (proximité immédiate de boisements classés, du Parc des Carmes), impose une conception plus urbaine que celle traditionnellement retenue pour les lotissements existant en Zone 3. Le plan d'ensemble devra donc rechercher en priorité des solutions présentant une grande unité architecturale, en particulier par la continuité du bâti le long des espaces publics. Cette continuité pourra se faire par les bâtiments eux-mêmes, ou par des clôtures intégrant au besoin des bâtiments annexes.

Les démolitions de toute nature concernant les clôtures, bâtiments d'habitation, bâtiments annexes, sont soumises à permis de démolir.

### ARTICLE 1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ RESTAURATION

Le bâti ancien existant sur cette zone est soumis à la réglementation applicable à la ZONE 1.

#### 2/ CONSTRUCTIONS NEUVES

Tout projet ne répondant pas à l'objectif de qualité défini en introduction sera refusé, en particulier les projets ne s'intégrant pas au plan d'ensemble dont les règles d'urbanisme sont définies à l'Article 2 et suivants.

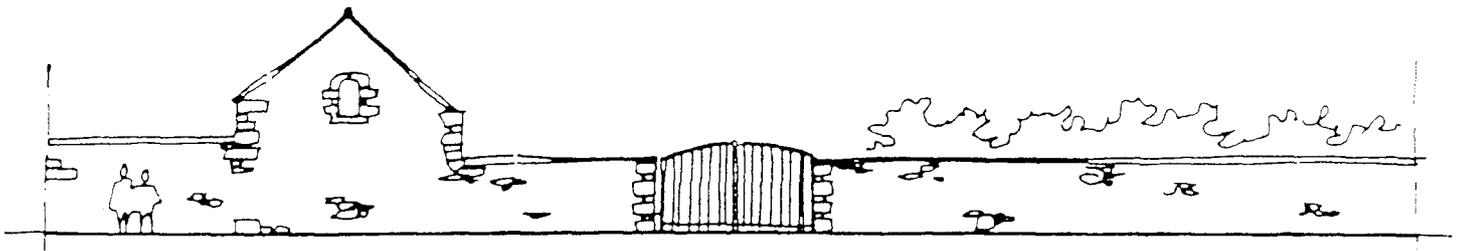
#### 3/ CLOTURES

Le remplacement de clôtures existantes en pierres par des clôtures d'un autre type est interdit.

##### a) Clôtures sur rue

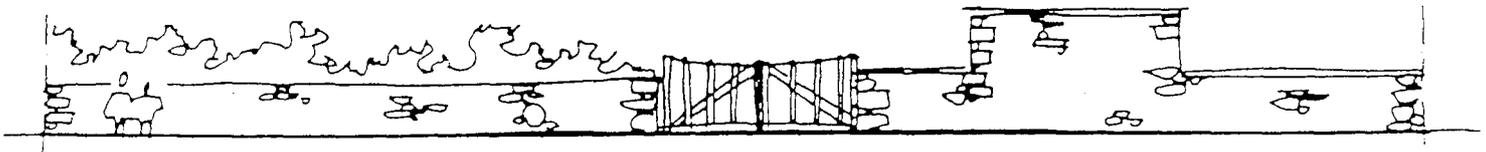
Quand les constructions ne sont pas édifiées sur l'alignement, la continuité du bâti sera assurée par des clôtures du type suivant:





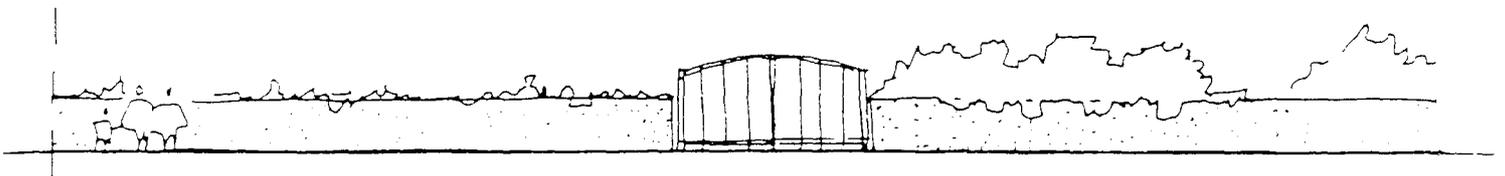
*Mur de pierres:* appareil "tout venant" identique à celui des clôtures anciennes existantes dans la ZONE 1. Le mur peut intégrer des bâtiments annexes. Les joints seront conformes au § c) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1.

Hauteur: 1,80m à 3,50m.



*Mur de pierres:* appareil "tout venant" identique à celui des clôtures anciennes existantes dans la ZONE 1. Le mur peut intégrer des bâtiments annexes. Les joints seront conformes au § c) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1.

Hauteur: 1m à 1.80m.



*Mur enduit:* Les enduits seront conformes au § d) du Chapitre RESTAURATION de la ZONE 1. Le mur peut être doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.

Hauteur: 1m à 1.80m.

#### b) Clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle

Elles devront, au cas où elles ne seraient pas réalisées comme les clôtures sur rue, s'harmoniser avec celles-ci, en particulier si elles sont visibles depuis l'espace public.

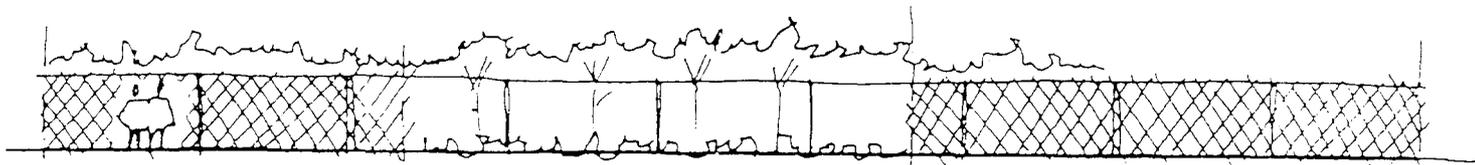
Elles pourront être constituées par:

- un mur de pierres.
- une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- un mur de parpaings, enduit, dont la teinte s'approchera de celle de la pierre locale.
- un treillage de bois.

L'usage des plaques de béton préfabriquées est interdit.

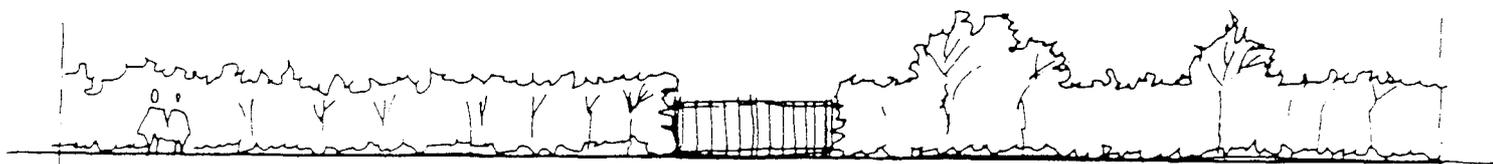
La hauteur de ces clôtures est limitée à 2m dans le cas de nouvelles clôtures, ou plus si elles doivent servir d'appui à un bâtiment annexes, sans être supérieure à 3m.

Un nuancier pourra être imposé pour garantir une bonne intégration du quartier dans le contexte ancien...



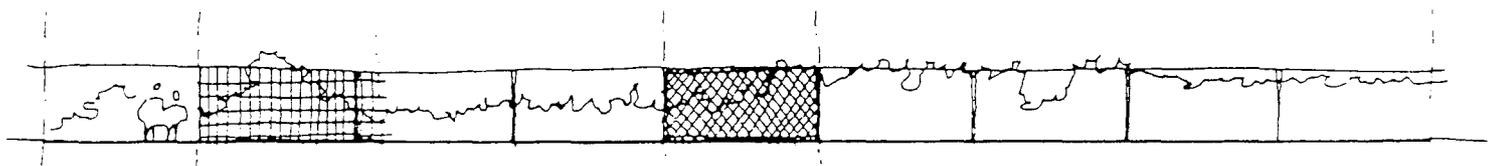
*Treillage de bois*: doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.

Hauteur: 0,80m à 2m.



*Haie végétale*: composée d'espèces locales, doublée ou non d'un grillage.

Hauteur: 1m à 3m.



*Grillage*: Teinté en vert de préférence, doublé ou non d'une haie d'espèces locales.

Hauteur: 1m à 1.80m.

#### 4/ BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes intégrés à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la maison principale: matériaux de façade et de couverture, couleur, proportions des volumes et des ouvertures.

Les bâtiments annexes situés en limites séparatives ou en fond de parcelle, s'ils ne sont pas réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale, devront s'harmoniser avec celle-ci, tant en ce qui concerne les volumes que les couleurs, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public.

Les toitures seront, dans le cas général, à deux pentes, avec une couverture d'ardoises ou similaire d'aspect. Des toitures à une pente ou terrasses seront autorisées si cette disposition n'est pas de nature à porter atteinte au caractère de l'environnement, en particulier si la topographie ou les clôtures existantes s'y prêtent.

## 5/ PLANTATIONS

Les plans d'aménagement de cette zone devront prévoir les plantations à réaliser sur le domaine public, et les choisir dans des essences locales, pour faciliter l'intégration des bâtiments dans leur environnement boisé.

## ARTICLE 2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La ZONE 4. comprend les secteurs suivants:

- 4a - correspondant au secteur situé entre la Rue des Carmes et le Manoir de Gwenfol.
- 4b - correspondant à la zone située immédiatement au Nord-Est du cimetière Saint-Thurian.

### ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. - Dans le secteur 4a, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques.
2. - Dans le secteur 4b, les constructions doivent être édifiées:
  - soit à l'alignement des voies et places publiques,
  - soit en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement.

Note: le recul est obligatoire sur le C.D.7.

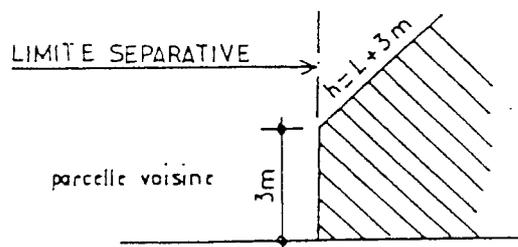
### ARTICLE 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. - A l'intérieur d'une bande de 15m de profondeur à partir de l'alignement (ou du recul imposé), sur les limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent être édifiées:
  - soit d'une limite séparative à l'autre,
  - soit sur une des limites au moins lorsque la façade sur la voie de l'unité foncière est supérieure à 12m;

si le construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit en être éloignée de 3m minimum.

2. - Sur les autres limites séparatives et au-delà d'une bande de 15m :

- l'implantation des constructions sur la limite séparative est autorisée,
- si la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit en être éloignée d'au moins 3m,
- la différence de niveau entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative ne doit pas excéder de plus de 3m la distance comptée horizontalement entre ces deux points. ( $H \leq L + 3$ ), (les ouvrages tels que cheminées, lucarnes... étant exclus).



Secteur constructible  
en limite séparative ou non.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées:

- si il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser et permettant l'adossement,
- conformément au plan-masse des opérations groupées ou des lotissements.

3. - Sur l'ensemble des parcelles, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas:

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de restauration conservant le volume existant.

ARTICLE 2.3. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2.4. - EMPRISE AU SOL

Sans objet.



## ARTICLE 2.5. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de brisis en cas de comble à la Mansart ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et le niveau du sol naturel ou le niveau de la voie pour les constructions jouxtant l'alignement, pris à son aplomb, ne peut excéder:

- dans le secteur 4a: 7,5m pour les constructions individuelles  
10m pour les immeubles collectifs ou les constructions individuelles groupées.
- dans le secteur 4b: 6m pour les constructions individuelles  
10m pour les immeubles collectifs ou les constructions individuelles groupées.

Un seul niveau habitable est autorisé dans les combles, sauf dans les combles à la Mansart où deux niveaux sont autorisés.

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5.

### ARTICLE 1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les façades, clôtures, toitures, bâtiments annexes, etc... situés en limite avec une autre ZONE définie dans la Z.P.P.A.U. devront se conformer au règlement correspondant à cette ZONE.

Exemple: Les bâtiments de la ZONE 5, apparents Rue Saint Thurian classée en ZONE 1, devront se conformer au règlement de la ZONE 1.

Les bâtiments artisanaux ou industriels situés à l'intérieur de la ZONE 5 ne sont pas réglementés. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la qualité de l'environnement par des volumes, des couleurs ne s'intégrant pas au caractère du quartier, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public.

Des limitations de hauteur, de couleurs de façades et de toitures seront imposées dans le cas où l'insertion harmonieuse du bâtiment dans son contexte bâti ou naturel n'est pas réalisée.

### ARTICLE 2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### ARTICLE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement de la voie ou place publique, soit en retrait.

#### ARTICLE 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative,
- soit à 3m minimum.

#### ARTICLE 2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les "pièces principales" ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### ARTICLE 2.4. EMPRISE AU SOL

Sans objet.

#### ARTICLE 2.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 15m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que: silos, cuves, ponts roulants, etc...

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6.

- Les démolitions de toute nature concernant les bâtiments et les murs de clôture, sont soumises à permis de démolir.
- Les déboisements, défrichements, arrachage d'arbres, sont soumis à la même réglementation que celle des espaces boisés à conserver dans le cadre des articles: L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24 du Code de l'Urbanisme.
- L'ensemble de la Zone 6 est inconstructible. Cette inconstructibilité est à prendre au sens de : interdiction de réaliser des ouvrages faisant légalement l'objet d'un permis de construire. Elle n'interdit pas l'implantation de mobilier ou d'équipements destinés à mettre en valeur ou à faciliter la fréquentation de cette Zone.

### ARTICLE 1. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

- Les mobiliers et équipements devront s'intégrer parfaitement aux paysages naturel et bâti.
- Sont autorisées: les reconstructions de murs de clôture à l'identique.

### ARTICLE 2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sans objet.