

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



## **COMMUNE DE DIRINON**

*Finistère*

### **Règlement écrit**

*Arrêté le : 27 juin 2013*

*Approuvé le : 28 avril 2015*

*Rendu exécutoire le : 5 mai 2015*

# SOMMAIRE

## **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....2**

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE .....	4
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH .....	8
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI .....	16
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UM.....	24

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....28**

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUE ET 2AUE .....	30
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUH ET 2AUH.....	35
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUI.....	44

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....51**

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A .....	52
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AH .....	60

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....67**

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N .....	68
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH .....	77

## **ANNEXES .....84**

LEXIQUE .....	85
METHODOLOGIE POUR LA QUALIFICATION DES BATIMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL .....	88

**TITRE I : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

### Définition

La zone U est constituée par les secteurs de la commune déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Typologie des zones U sur la commune de Dirinon

- **La zone Ue** correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'équipements d'intérêt collectif situés au Bourg, aux sites d'équipements médico-sociaux situés dans le secteur du Roual et au site du collège de Daoulas sur le territoire de Dirinon.
  
- **La zone Uh** correspond aux secteurs d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat des tissus urbains de l'agglomération du Bourg et de Kerliézec.
  
- **La zone Ui** correspond aux secteurs d'activités industrielles, artisanales et de services : zone d'activités du Stum, de la Croix de Mission, de la Gare et de Lannuzel.
  
- **La zone Um** correspond au site militaire (station radio) en limite avec les communes de Landerneau et de Pencran.

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

Les zones Ue correspondent aux secteurs d'équipements publics ou équipements d'intérêt collectif.

## Rappel

*Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.*

*Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un \*, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

*Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

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

## Article Ue.1 : occupations et utilisations du sol interdites

### A) Pour toutes les zones Ue

Tous travaux, installations ou constructions non liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### B) Pour les zones Ue situées en dehors du périmètre de diversité et centralité commerciale identifié au titre du L.123-1-5 II 5°, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

Toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

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

Non réglementé.

### **Article Ue.3 : conditions de desserte par les voies et accès**

Non réglementé.

### **Article Ue.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**

Non réglementé.

### **Article Ue.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article Ue.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

#### **1. Par rapport à la RN 165**

Par rapport à la RN 165, voie express, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### **2. Par rapport à la RD 770 et la RD 29**

Par rapport à la RD 770, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres.

Par rapport à la RD 29, voie classée de 1<sup>ère</sup> catégorie, en dehors des agglomérations, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 35 mètres. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.

Ce recul inconstructible ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

- les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

### **3. Par rapport aux autres voies**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limite de l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à ces emprises.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public\* ou emprise publique\* dans une bande de 0 à 1 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions\* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

### **Article Ue.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives\*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

### **Article Ue.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

### **Article Ue.10 : hauteur maximale\* des constructions**

Non réglementé.

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

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme » sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

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

Non réglementé

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

Les éléments bocagers identifiés sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme seront à préserver. Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront exigées. Le pétitionnaire aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et/ou en qualité (haie, talus nu, haie sur talus,...).

### **Article Ue.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)\***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article Ue.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Ue.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

Les zones Uh correspondent aux secteurs d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux, équipements, ... ).

## *Rappel*

---

*Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.*

*Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un \*, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

*Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

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

---

## **Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **A) Pour toutes les zones Uh**

Les constructions, occupations et utilisations du sol 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 et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...).

Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages professionnels.

Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

Le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée l'habitation constituant la résidence de l'utilisateur.

**B) Pour les zones Uh situées en dehors du périmètre de diversité et centralité commerciale identifié au titre du L.123-1-5 II 5°, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)**

Toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

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

**A) Pour toutes les zones Uh**

Les nouvelles constructions et tous les travaux liés aux constructions existantes (aménagement\*, rénovation\*, le changement de destination\*, l'extension\*, ...) autres que l'habitat (activités économiques, équipements, ...), sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Tous les travaux liés aux constructions existantes abritant des activités à nuisances (aménagement\*, rénovation\*, le changement de destination\*, l'extension\*, ...), 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.

**B) Pour les zones Uh concernées par la servitude de mixité sociale identifiée au titre du L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)**

Les opérations de logements, sous réserve de respecter une servitude de mixité sociale, instituée au titre du 16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, pour tenir compte des orientations définies par le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas.

Cette servitude de mixité sociale comprend deux paliers :

**1- Opérations de 4 à 8 logements (ou de 160 m<sup>2</sup> à 320 m<sup>2</sup> d'équivalent surface de plancher) :**

**A Kerliézec**, ces opérations devront comprendre au minimum 30% de logements aidés type PLUS, PLAI, PLS et PSLA.

**Au Bourg**, ces opérations devront comprendre au minimum 20% de logements aidés type PLUS, PLAI, PLS et PSLA.

**2- Opérations de plus de 8 logements (ou de 320 m<sup>2</sup> et plus d'équivalent surface de plancher) :**

**A Kerliézec**, ces opérations devront comprendre au minimum :

- 17% en offre sociale PLAI et/ou PLUS
- 13% en offre intermédiaire PLS et/ou PSLA

**Au Bourg**, ces opérations devront comprendre au minimum :

- 12% en offre sociale PLAI et/ou PLUS
- 8% en offre intermédiaire PLS et/ou PSLA

Le nombre minimum de logements sociaux est arrondi à 1 pour les opérations de 4 et 5 logements, à 2 pour les opérations de 6 à 8 logements. Le nombre minimum de logements sociaux est arrondi à l'entier le plus proche pour les opérations de 9 logements et plus.

## **Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies\* et accès**

### **1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public\*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies\* se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réputation, de faire demi-tour.

### **2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée 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 ouvertes au public 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, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

## **Article Uh.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 nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

### **3. Eaux usées**

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants 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 aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Une dérogation pourra être accordée dans les cas où la réalisation des raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication par voie souterraine est difficile ou impossible, en lien avec les services en charge des réseaux, notamment sur voie publique.

## **Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

### **1. Par rapport à la RN 165**

Par rapport à la RN 165, voie express, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **2. Par rapport à la RD 770 et la RD 29**

Par rapport à la RD 770, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres.

Par rapport à la RD 29, voie classée de 1<sup>ère</sup> catégorie, en dehors des agglomérations, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 35 mètres. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.

Ce recul inconstructible ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

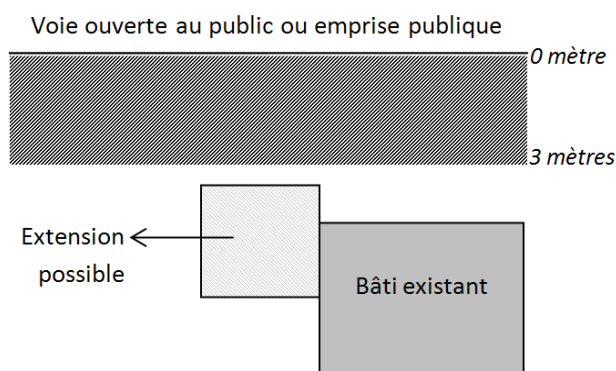
### 3. Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*.

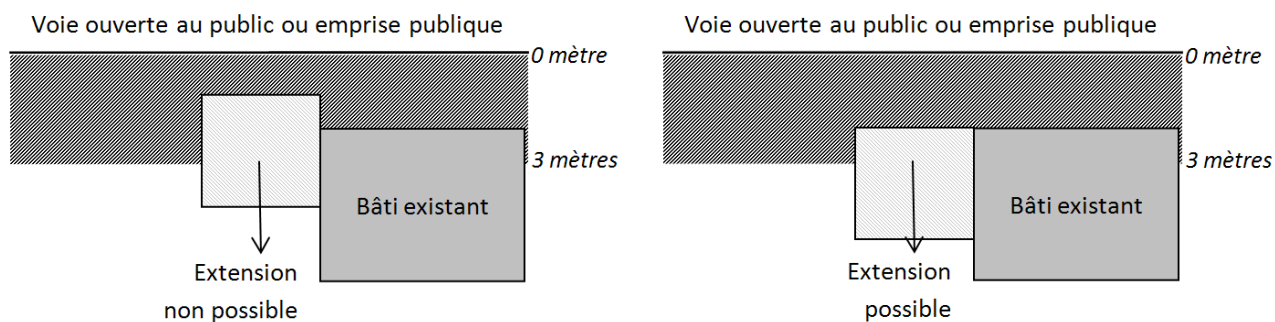
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public\* ou emprise publique\* dans une bande de 0 à 3 mètres (cf. schémas explicatifs ci-dessous).

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions\* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

#### **Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 3 mètres**



#### **Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 3 mètres**



## **Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives\*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

## **Article Uh.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

## **Article Uh.10 : hauteur maximale\* des constructions**

La hauteur maximale\* des nouvelles constructions, à l'exception des dépendances\*, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

<b>Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)</b>	<b>Pour les autres constructions</b>
10 mètres	9 mètres

La hauteur maximale\* des nouvelles dépendances\*, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

<b>Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)</b>	<b>Pour les autres constructions</b>
5 mètres	3,5 mètres

Pour les projets reconstructions\*, les rénovations\* et les extensions\* des constructions existantes, ces hauteurs pourront être dépassées, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1. Architecture**

Le projet 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.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

### **2. Clôtures**

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

#### ***Sur les voies ouvertes au public\* ou emprises publiques\****

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres. Une hauteur inférieure peut être imposée pour des raisons de sécurité routière.

#### ***Sur limites séparatives\****

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

***Dans tous les cas***, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibro-ciment brutes
- les matériaux de fortune (tôle ondulée,...)

## **Article Uh.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.

*Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation*, il sera exigé sur l'unité foncière concernée par l'opération au moins 2 places de stationnement par logement créé.

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

Les éléments bocagers identifiés sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme seront à préserver. Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront exigées. Le pétitionnaire aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et/ou en qualité (haie, talus nu, haie sur talus,...).

Les espaces libres doivent être aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

## **Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)\***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article Uh.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article Uh.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreaux pour la fibre optique, ...).



## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

**Les zones Ui correspondent aux secteurs d'activités industrielles, artisanales et de services.**

Les zones Ui comportent deux sous-secteurs matérialisant les risques technologiques liés à la centrale EDF de Lannuzel :

- **La zone UiZ1** correspond aux zones à risques d'effets létaux.
- **La zone UiZ2** correspond aux zones à risques d'effets irréversibles.

### *Rappel*

---

*Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.*

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un \*, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

***Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre** : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

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

---

### **Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **A) Pour toutes les zones Ui**

- Les constructions non liés aux activités industrielles, artisanales et de services.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages professionnels.
- Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

### **B) Pour les zones UiZ1 et UiZ2**

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ui.2

## **Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **A) Pour toutes les zones Ui**

Les logements de fonction, sous réserve que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction devront être intégrés dans la construction.

Les travaux, installations, constructions, à condition qu'il s'agisse d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux et installations qui leur sont directement liées et leurs extensions.

### **B) Pour les zone UiZ1 et UiZ2**

#### Conditions générales

Tout projet susceptible d'être autorisé ne doit pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire ou renforcé.

Tout projet susceptible d'être autorisé doit comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (suppression, effet thermique) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

#### **Pour la zone UiZ1**

Tous les travaux ou aménagements autorisés en zone Ui peuvent être admis, dans la mesure où leur réalisation aboutisse à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes.

Les restaurations ou réhabilitations des constructions à usage d'habitation dans le cadre de logements de fonction uniquement sont autorisées, dans la mesure où elles n'entraînent pas de création de surface de plancher, ni de changement de destination.

Les extensions des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou de services sont autorisées, dans la mesure où elles ne dépassent pas la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, la somme des extensions réalisées ne pouvant pas dépasser cette limite ( la limite des 30% est déterminée à compter de la surface existante au jour du classement SEVESO de l'installation générant le périmètre Z1).

Les créations de voies nouvelles de circulation sont autorisées, dans la mesure où le trafic qu'elles induiront ne sera pas supérieur à 200 véhicules/jour.

#### **Pour la zone UiZ2**

Tous modes d'occupations et d'utilisation du sol autorisés dans la zone Ui sont admis, dans la mesure où leur importance, leur nature et leur destination sont compatibles avec le caractère de la zone Z2.

Toutes constructions autorisées dans la zone Ui sont admises, dans la mesure où il ne s'agit pas des I.G.H. (immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation et des E.R.P. de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégories (établissement recevant du public comme définis dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1880).

La création de route est autorisée, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2000 véhicules/jour.

Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sont autorisés, dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic. La création de voie ferrée ouverte au transport des voyageurs est également autorisée.

### **Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies\* et accès**

#### 1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public\*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies\* se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réputation, de faire demi-tour.

#### 2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée 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 ouvertes au public 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, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **Article Ui.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 nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

## **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

## **3. Eaux usées**

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants 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 aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Une dérogation pourra être accordée dans les cas où la réalisation des raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication par voie souterraine est difficile ou impossible, en lien avec les services en charge des réseaux, notamment sur voie publique.

## **Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

### **1. Par rapport à la RN 165**

Par rapport à la RN 165, voie express, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## **2. Par rapport à la RD 770 et la RD 29**

Par rapport à la RD 770, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres.

Par rapport à la RD 29, voie classée de 1<sup>ère</sup> catégorie, en dehors des agglomérations, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 35 mètres. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.

Ce recul inconstructible ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

## **3. Par rapport aux autres voies**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public\* ou emprise publiques\* dans une bande de 0 à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions\* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

## **Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives\*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une

extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 5 mètres.

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

Non réglementé.

### **Article Ui.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

### **Article Ui.10 : hauteur maximale\* des constructions**

La hauteur maximale\* des nouvelles constructions\* ne peut excéder 12 mètres.

Pour les projets reconstructions\*, les rénovations\* et les extensions\* des constructions existantes, cette hauteur pourra être dépassée, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel tels que les silos, les relais hertzien, les pylônes, les réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...).

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

#### **1. Architecture**

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

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des haies et des bosquets.

Le patrimoine bâti identifié sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

## **2. Clôtures**

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

***Dans tous les cas***, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibro-ciment brutes
- les matériaux de fortune (tôle ondulée,...)

### **Article Ui.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.

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

Les éléments bocagers identifiés sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme seront à préserver. Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront exigées. Le pétitionnaire aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et/ou en qualité (haie, talus nu, haie sur talus,...).

### **Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)\***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article Ui.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article Ui.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreaux pour la fibre optique, ...).



# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Um

La zone Um correspond au site militaire (station radio) en limite avec les communes de Landerneau et de Pencran.

## Rappel

---

*Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.*

*Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un \*, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

*Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

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

---

### **Article Um.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées au fonctionnement du site militaire.

### **Article Um.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementé.

### **Article Um.3 : conditions de desserte par les voies et accès**

Non réglementé.

## **Article Um.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**

Non réglementé.

## **Article Um.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article Um.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

### **1. Par rapport à la RN 165**

Par rapport à la RN 165, voie express, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 mètres.

### **2. Par rapport à la RD 770 et la RD 29**

Par rapport à la RD 770, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres.

Par rapport à la RD 29, voie classée de 1<sup>ère</sup> catégorie, en dehors des agglomérations, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 35 mètres. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.

Ce recul inconstructible ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

### **3. Par rapport aux autres voies**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limite de l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à ces emprises.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public\* ou emprise publique\* dans une bande de 0 à 1 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions\* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

### **Article Um.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives\*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

### **Article Um.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

### **Article Um.10 : hauteur maximale\* des constructions**

Non réglementé.

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

Non règlementé

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

Non réglementé.

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

### **Article Um.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)\***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

**Article Um.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article Um.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### Définition

La zone AU est constituée par les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU sont des opérations réalisables à court terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement

Les zones 2AU sont des opérations réalisables à long terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### Typologie des zones 1AU sur la commune de Dirinon

- **Les zones 1AUe** correspondent aux secteurs destinés aux équipements publics ou équipements d'intérêt collectif.
- **Les zones 1AUh** correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...).
- **Les zones 1AUi** correspondent aux secteurs destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

### Typologie des zones 2AU sur la commune de Dirinon

- **Les zones 2AUe** correspondent aux secteurs destinés aux équipements publics ou équipements d'intérêt collectif.
- **Les zones 2AUh** correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...).

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUe ET 2AUe

Les zones 1AUe et 2AUe correspondent aux futurs secteurs d'équipements publics ou équipements d'intérêt collectif.

## *Rappel*

*Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.*

*Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un \*, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

*Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

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

**Les zones 2AUe** 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. De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

## **Article 1AUe/2AUe.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **A) Pour toutes les zones 1AUe et 2AUe**

Tous travaux, installations ou constructions non liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**A) Pour les zones 1AUe situées en dehors du périmètre de diversité et centralité commerciale identifié au titre du L.123-1-5 II 5°, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)**

Toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

**Article 1AUe/2AUe.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementé.

**Article 1AUe/2AUe.3 : conditions de desserte par les voies et accès**

Non réglementé.

**Article 1AUe/2AUe.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**

Les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial réalisé en 2013 devront être prises en compte dans les nouveaux projets d'urbanisme et d'aménagement (coefficient d'imperméabilisation, bassin tampon, ...)

**Article 1AUe/2AUe.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

**Article 1AUe/2AUe.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

**1. Par rapport à la RN 165**

Par rapport à la RN 165, voie express, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



## **2. Par rapport à la RD 770 et la RD 29**

Par rapport à la RD 770, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres.

Par rapport à la RD 29, voie classée de 1<sup>ère</sup> catégorie, en dehors des agglomérations, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 35 mètres. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.

Ce recul inconstructible ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

## **3. Par rapport aux autres voies**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limite de l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à ces emprises.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public\* ou emprise publique\* dans une bande de 0 à 1 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions\* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

## **Article 1AUe/2AUe.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives\*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

**Article 1AUe/2AUe.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**Article 1AUe/2AUe.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

**Article 1AUe/2AUe.10 : hauteur maximale\* des constructions**

Non réglementé.

**Article 1AUe/2AUe.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

**Article 1AUe/2AUe.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**Article 1AUe/2AUe.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les éléments bocagers identifiés sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme seront à préserver. Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront exigées. Le pétitionnaire aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et/ou en qualité (haie, talus nu, haie sur talus,...).

**Article 1AUe/2AUe.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)\***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

**Article 1AUe/2AUe.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 1AUe/2AUe.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUh ET 2AUh

Les zones 1AUh et 2AUh correspondent aux futurs secteurs d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

### *Rappel*

*Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.*

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un \*, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

***Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre :** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

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

***Les zones 2AUh** 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.*

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

## **Article 1AUh/2AUh.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **A) Pour toutes les zones 1AUh et 2AUh**

Les constructions, occupations et utilisations du sol 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 et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...).

Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages professionnels.

Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

Le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée l'habitation constituant la résidence de l'utilisateur.

### **B) Pour les zones 1AUh et 2AUh situées en dehors du périmètre de diversité et centralité commerciale identifié au titre du L.123-1-5 II 5°, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)**

Toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

## **Article 1AUh/2AUh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **A) Pour toutes les zones 1AUh et 2AUh**

Sont admis dans l'ensemble des zones 1AUh et 2AUh, 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 rénovations\* et les extensions\* des constructions existantes et la construction de dépendances
- les 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.
- tous les travaux liés aux constructions existantes abritant des activités à nuisances (aménagement\*, rénovation\*, le changement de destination\*, l'extension\*, ...), 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.

Les opérations de logements, sous réserve de respecter une servitude de mixité sociale, instituée au titre du 16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, pour tenir compte des orientations définies par le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas.

Cette servitude de mixité sociale comprend deux paliers :

#### **1- Opérations de 4 à 8 logements (ou de 160 m<sup>2</sup> à 320 m<sup>2</sup> d'équivalent surface de plancher) :**

**A Kerliézec**, ces opérations devront comprendre au minimum 30% de logements aidés type PLUS, PLAI, PLS et PSLA.

**Au Bourg**, ces opérations devront comprendre au minimum 20% de logements aidés type PLUS, PLAI, PLS et PSLA.

**2- Opérations de plus de 8 logements (ou de 320 m<sup>2</sup> et plus d'équivalent surface de plancher) :**

**A Kerliézec**, ces opérations devront comprendre au minimum :

- 17% en offre sociale PLAI et/ou PLUS
- 13% en offre intermédiaire PLS et/ou PSLA

**Au Bourg**, ces opérations devront comprendre au minimum :

- 12% en offre sociale PLAI et/ou PLUS
- 8% en offre intermédiaire PLS et/ou PSLA

Le nombre minimum de logements sociaux est arrondi à 1 pour les opérations de 4 et 5 logements, à 2 pour les opérations de 6 à 8 logements. Le nombre minimum de logements sociaux est arrondi à l'entier le plus proche pour les opérations de 9 logements

***B) Pour toutes les zones 1AUh, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)***

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, si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme et si elles sont compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'aménagement et de Programmation ».

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.

Chaque zone 1AUh pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur chacune des zones. Les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

**Article 1AUh/2AUh.3 : conditions de desserte par les voies\* et accès**

**1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public\*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies\* se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

## 2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée 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 ouvertes au public 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, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

## **Article 1AUh/2AUh.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 nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

### 2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial réalisé en 2013 devront être prises en compte dans les nouveaux projets d'urbanisme et d'aménagement (coefficient d'imperméabilisation, bassin tampon, ...)

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

### 3. Eaux usées

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants 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 aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Une dérogation pourra être accordée dans les cas où la réalisation des raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication par voie souterraine est difficile ou impossible, en lien avec les services en charge des réseaux, notamment sur voie publique.

### **Article 1AUh/2AUh.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article 1AUh/2AUh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

#### **1. Par rapport à la RN 165**

Par rapport à la RN 165, voie express, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### **2. Par rapport à la RD 770 et la RD 29**

Par rapport à la RD 770, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres.

Par rapport à la RD 29, voie classée de 1<sup>ère</sup> catégorie, en dehors des agglomérations, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 35 mètres. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.

Ce recul inconstructible ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières



- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

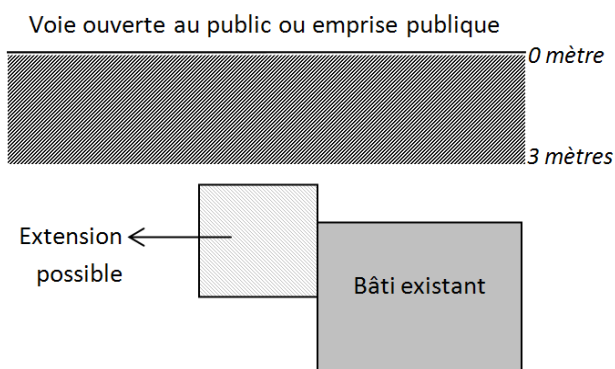
### 3. Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*.

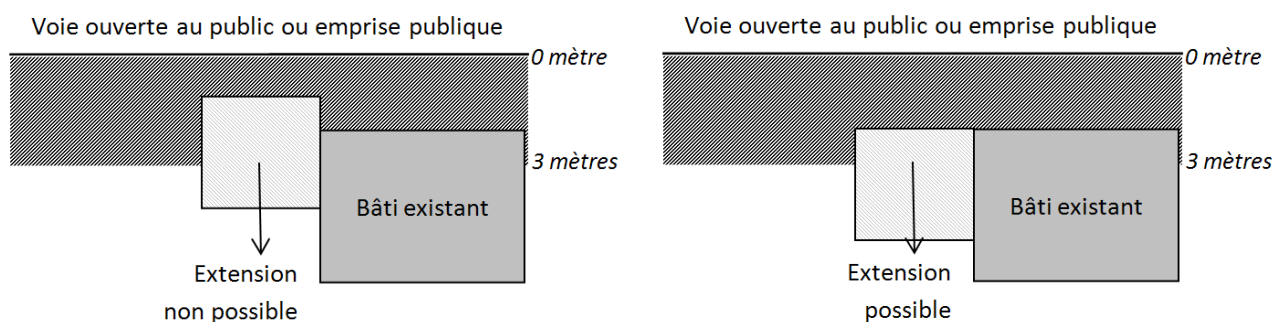
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public\* ou emprise publique\* dans une bande de 0 à 3 mètres (cf. schémas explicatifs ci-dessous).

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions\* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

#### Cas 1 - Construction existante située au-delà de la bande de 0 à 3 mètres



#### Cas 2 - Construction existante située dans la bande de 0 à 3 mètres



### **Article 1AUh/2AUh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives\*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

### **Article 1AUh/2AUh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

### **Article 1AUh/2AUh.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

### **Article 1AUh/2AUh.10 : hauteur maximale\* des constructions**

La hauteur maximale\* des nouvelles constructions, à l'exception des dépendances\*, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

<b>Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)</b>	<b>Pour les autres constructions</b>
10 mètres au faîtage	9 mètres

La hauteur maximale\* des nouvelles dépendances\*, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 3,5 mètres.

Pour les projets reconstructions\*, les rénovations\* et les extensions\* des constructions existantes, ces hauteurs pourront être dépassées, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 1AUh/2AUh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Architecture**

Le projet 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.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

### **2. Clôtures**

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

#### ***Sur les voies ouvertes au public\* ou emprises publiques\****

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres. Une hauteur inférieure peut être imposée pour des raisons de sécurité routière.

#### ***Sur limites séparatives\****

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

***Dans tous les cas***, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibro-ciment brutes
- les matériaux de fortune (tôle ondulée,...)

## **Article 1AUh/2AUh.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.

*Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation*, il sera exigé sur l'unité foncière concernée par l'opération au moins 2 places de stationnement par logement créé.

## **Article 1AUh/2AUh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les éléments bocagers identifiés sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme seront à préserver. Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront exigées. Le pétitionnaire aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et/ou en qualité (haie, talus nu, haie sur talus,...).

Les espaces libres doivent être aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

## **Article 1AUh/2AUh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)\***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article 1AUh/2AUh.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 1AUh/2AUh.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreaux pour la fibre optique, ...).

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi

**Les zones 1AUi correspondent aux futurs secteurs d'activités industrielles, artisanales et de services.**

Les zones 1AUi comportent deux sous-secteurs matérialisant les risques technologiques liés aux installations de la Cobrena :

- **La zone 1AUiZ3** correspond aux zones à risques d'effets irréversibles pour l'homme.
- **La zone 1AUiZ4** correspond aux zones à risques d'effets indirects pouvant occasionner des dégâts légers sur les biens et sur les personnes.

### **Rappel**

---

*Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.*

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un \*, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

***Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre :** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

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

---

### **Article 1AUi.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions non liés aux activités industrielles, artisanales et de services.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages professionnels.
- Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

## **Article 1AU.i.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### ***A) Pour toutes les zones 1AUi***

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, si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme et si elles sont compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'aménagement et de Programmation ».

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.

Chaque zone 1AUi pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur chacune des zones. Les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

Les logements de fonction, sous réserve que ces derniers soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Les logements de fonction devront être intégrés dans la construction.

Les travaux, installations, constructions, à condition qu'il s'agisse d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux et installations qui leur sont directement liées et leurs extensions.

### ***B) Pour les zones 1AUiZ3, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)***

Les nouvelles constructions et les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques.

### ***C) Pour les zones 1AUiZ4, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)***

Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées à l'effet de surpression (effets indirects par bris de vitre), lorsqu'un tel effet est généré.

## **Article 1AU.i.3 : conditions de desserte par les voies\* et accès**

### **1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public\*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies\* se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation, de faire demi-tour.

## **2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée 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 ouvertes au public 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, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

## **Article 1AU.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 nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial réalisé en 2013 devront être prises en compte dans les nouveaux projets d'urbanisme et d'aménagement (coefficient d'imperméabilisation, bassin tampon, ...)

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

### **3. Eaux usées**

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants 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 aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Une dérogation pourra être accordée dans les cas où la réalisation des raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication par voie souterraine est difficile ou impossible, en lien avec les services en charge des réseaux, notamment sur voie publique.

## **Article 1AUi.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article 1AUi.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

### **1. Par rapport à la RN 165**

Par rapport à la RN 165, voie express, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **2. Par rapport à la RD 770 et la RD 29**

Par rapport à la RD 770, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres.



Par rapport à la RD 29, voie classée de 1<sup>ère</sup> catégorie, en dehors des agglomérations, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 35 mètres. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.

Ce recul inconstructible ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

### **3. Par rapport aux autres voies**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public\* ou emprise publiques\* dans une bande de 0 à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions\* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

### **Article 1AU.i.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives\*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 5 mètres.

### **Article 1AU.i.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

## **Article 1AUi.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

## **Article 1AUi.10 : hauteur maximale\* des constructions**

La hauteur maximale\* des nouvelles constructions\* ne peut excéder 12 mètres.

Pour les projets reconstructions\*, les rénovations\* et les extensions\* des constructions existantes, cette hauteur pourra être dépassée, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel tels que les silos, les relais hertzien, les pylônes, les réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...).

## **Article 1AUi.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Architecture**

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

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les aires de stockage seront localisées de manière à être le moins visibles possibles et masquées par des haies et des bosquets.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

### **2. Clôtures**

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

**Dans tous les cas**, sont interdits :

- les murs ou murets en agglos non enduits
- les plaques en fibro-ciment brutes
- les matériaux de fortune (tôle ondulée,...)

### **Article 1AUi.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.

### **Article 1AUi.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les éléments bocagers identifiés sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme seront à préserver. Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront exigées. Le pétitionnaire aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et/ou en qualité (haie, talus nu, haie sur talus,...).

### **Article 1AUi.14 : coefficient d'occupation des sols (COS) \***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article 1AUi.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 1AUi.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreaux pour la fibre optique, ...).

**TITRE III : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

### Définition

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 A comporte deux sous-secteurs matérialisant les risques technologiques liés à la centrale EDF de Lannuzel :

- **La zone AZ1** correspond aux zones à risques d'effets létaux.
- **La zone AZ2** correspond aux zones à risques d'effets irréversibles.

La zone A comporte également deux sous-secteurs matérialisant les risques technologiques liés aux installations de la Cobrena :

- **La zone AZ3** correspond aux zones à risques d'effets irréversibles pour l'homme.
- **La zone AZ4** correspond aux zones à risques d'effets indirects pouvant occasionner des dégâts légers sur les biens et sur les personnes.

### **Rappel**

*Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.*

*Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*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 prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.*

*Pour les termes annotés d'un \*, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

**Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre** : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

---

## **Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **A) Pour toutes les zones A**

Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2

### **B) Pour les zones AZ1 et AZ2**

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.

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

### **A) Pour toutes les zones A**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (voirie, aménagement routier, ...), à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Les nouvelles constructions et les extensions\* de bâtiments agricoles, à condition que ces dernières se situent en continuité ou à proximité immédiate des bâtiments existants. Lors de la création d'un nouveau site d'exploitation agricole, cette continuité ou proximité ne sera évidemment pas demandée.

Les changements de destination\* de bâtiments existants, lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural (voir annexe au présent règlement), à condition :

- qu'ils soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
- qu'ils soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs.

Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs, logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, à condition :

- que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation.
- qu'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.

### **B) Pour les zones AZ1 et AZ2**

#### Conditions générales

Tout projet susceptible d'être autorisé ne doit pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire ou renforcé.

Tout projet susceptible d'être autorisé doit comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (suppression, effet thermique) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

#### **Pour la zone AZ1**

Tous les travaux ou aménagements autorisés en zone A peuvent être admis, dans la mesure où leur réalisation aboutisse à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes.

Les créations de voies nouvelles de circulation sont autorisées, dans la mesure où le trafic qu'elles induiront ne sera pas supérieur à 200 véhicules/jour.

#### **Pour la zone AZ2**

Tous modes d'occupations et d'utilisation du sol autorisés dans la zone A sont admis, dans la mesure où leur importance, leur nature et leur destination sont compatibles avec le caractère de la zone Z2.

La création de route est autorisée, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2000 véhicules/jour.

Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sont autorisés, dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic. La création de voie ferrée ouverte au transport des voyageurs est également autorisée.

### **C) Pour les zones AZ3, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)**

Les nouvelles constructions et les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques.

### **D) Pour les zones AZ4, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)**

Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées à l'effet de surpression (effets indirects par bris de vitre), lorsqu'un tel effet est généré.

## **Article A.3 : conditions de desserte par les voies\* et accès**

### **1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public\*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

### **2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée 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 ouvertes au public 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, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

## **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 nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.



La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

### **3. Eaux usées**

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants 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 aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

## **Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

### **1. Par rapport à la RN 165**

Par rapport à la RN 165, voie express, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **2. Par rapport à la RD 770 et la RD 29**

Par rapport à la RD 770, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres.

Par rapport à la RD 29, voie classée de 1<sup>ère</sup> catégorie, en dehors des agglomérations, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 35 mètres. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.

Ce recul inconstructible ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

### **3. Par rapport aux autres voies**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public\* ou emprise publiques\* dans une bande de 0 à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions\* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

### **Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives\*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

### **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.

### **Article A.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

## **Article A.10 : hauteur maximale\* des constructions**

La hauteur maximale\* des nouvelles constructions à usage de logement de fonction, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **8 mètres**.

Pour les projets reconstructions\*, les rénovations\* et les extensions\* des constructions existantes, ces hauteurs pourront être dépassées, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les bâtiments d'activités agricoles.

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

### **1. Architecture**

Le projet 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.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

### **2. Clôtures**

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales.

Les clôtures naturelles existantes (talus ou haies bocagères) seront, dans la mesure du possible, conservées, entretenues, voire régénérées.

Les hauteurs des clôtures non constituées par des végétaux, sur voies ou sur limites séparatives, ne devront pas dépasser 1,80 mètre.

### **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. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

Les éléments bocagers identifiés sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme seront à préserver. Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront exigées. Le pétitionnaire aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et/ou en qualité (haie, talus nu, haie sur talus,...).

Les bâtiments agricoles, ainsi que les installations techniques, les aires de stockage, ... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère.

### **Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)\***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article A.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article A.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

## Définition

La zone Ah est destinée à l'aménagement, c'est-à-dire à la rénovation, à l'extension limitée et, dans certains cas, au changement de destination, des constructions situées dans les espaces agricoles.

La zone Ah ne permet pas la création de nouvelle habitation.

## *Rappel*

*Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.*

*Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un \*, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

*Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

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

## **Article Ah.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions à l'exception mentionnées à l'article Ah.2.

Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages professionnels.

Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

Le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée l'habitation constituant la résidence de l'utilisateur.

## **Article Ah.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Ces aménagements suivants 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....) :

Les rénovations\* des bâtiments existants, sans changement de destination\*, dans les volumes existants, et sous réserve qu'ils n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

La rénovation\* d'une habitation existante ou d'une habitation ayant existé, en état d' « habitabilité » (clos et couvert).

Le changement de destination\* des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural\* situés en continuité d'une habitation existante, constituant une extension\* de cette habitation, dans les volumes existants et dans la limite d'une surface maximale construite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

L'extension\* d'un bâtiment à usage d'habitation, à condition que l'extension\* soit limitée en surface. La surface de plancher\* créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher\* existante,
- ou 30 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher\* définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...), il n'y a pas de surface maximum.

Les constructions de dépendances\*, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Les dépendances\* doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal.

Le changement de destination\* de hangars (entrepôts) ou d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes ou de bateaux, si les aménagements n'induisent pas de nuisances pour les habitations voisines et des gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

## **Article Ah.3 : conditions de desserte par les voies\* et accès**

### **1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public\*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

## **2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée 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 ouvertes au public 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, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

## **Article Ah.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 nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

### **3. Eaux usées**

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants 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 aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

### **Article Ah.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article Ah.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

#### **1. Par rapport à la RN 165**

Par rapport à la RN 165, voie express, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### **2. Par rapport à la RD 770 et la RD 29**

Par rapport à la RD 770, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres.

Par rapport à la RD 29, voie classée de 1<sup>ère</sup> catégorie, en dehors des agglomérations, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 35 mètres. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.

Ce recul inconstructible ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.



### 3. Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public\* ou emprise publiques\* dans une bande de 0 à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions\* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

#### **Article Ah.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives\*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

#### **Article Ah.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

#### **Article Ah.10 : hauteur maximale\* des constructions**

La hauteur maximale\* des nouvelles dépendances\*, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres constructions
5 mètres	3,5 mètres

Pour les projets reconstructions\*, les rénovations\* et les extensions\* des constructions existantes, ces hauteurs pourront être dépassées, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1. Architecture**

Le projet 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.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

### **2. Clôtures**

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales.

Les clôtures naturelles existantes (talus ou haies bocagères) seront, dans la mesure du possible, conservées, entretenues, voire régénérées.

Les hauteurs des clôtures non constituées par des végétaux, sur voies ou sur limites séparatives, ne devront pas dépasser 1,80 mètre.

## **Article Ah.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.

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

Les éléments bocagers identifiés sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme seront à préserver. Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront exigées. Le pétitionnaire aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et/ou en qualité (haie, talus nu, haie sur talus,...).

## **Article Ah.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)\***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article Ah.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article Ah.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

**TITRE IV : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

## Définition

La zone naturelle est destinée aux 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.

## Typologie des zones N sur la commune de Dirinon

➤ **La zone N** correspond aux sites, aux milieux naturels, aux paysages à préserver.

La zone N comporte deux sous-secteurs matérialisant les risques technologiques liés à la centrale EDF de Lannuzel :

- **La zone NZ1** correspond aux zones à risques d'effets létaux.
- **La zone NZ2** correspond aux zones à risques d'effets irréversibles.

La zone N comporte également deux sous-secteurs matérialisant les risques technologiques liés aux installations de la Cobrena :

- **La zone NZ3** correspond aux zones à risques d'effets irréversibles pour l'homme.
- **La zone NZ4** correspond aux zones à risques d'effets indirects pouvant occasionner des dégâts légers sur les biens et sur les personnes.

➤ **La zone Nc** correspondent aux activités de la carrière de Keramborn.

➤ **Les zones Ns** correspondent aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral).

## **Rappel**

---

**Des servitudes d'utilité publique** s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).

**L'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.

Une réglementation spécifique existe sur **les sites archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

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.

**Pour les termes annotés d'un \***, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.

**Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre** : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

---

## **Zones humides**

En application de l'article L 211-1-1 du code de l'environnement, « la préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article sont d'intérêt général. Les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux et l'attribution des aides publiques tiennent compte des difficultés particulières de conservation, d'exploitation et de gestion durable des zones humides et de leur contribution aux politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations notamment par une agriculture, un pastoralisme, une sylviculture, une chasse, une pêche et un tourisme adaptés.

A cet effet, l'Etat et ses établissements publics, les régions, les départements, les communes et leurs groupements veillent, chacun dans son domaine de compétence, à la cohérence des diverses politiques publiques sur ces territoires.»

### **Rappel des dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne (Disposition 8A-3) :**

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement. »

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Elorn.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

### **Rappel de la disposition 8B-2 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne :**

Conformément à l'article L 211-1 du Code de l'Environnement, la destruction des zones humides est interdite, quelle que soit la surface concernée, sauf application de la disposition 8B 2 du SDAGE, qui prévoit que :

"dès lors que la mise en œuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité. "

## **Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **A) Pour toutes les zones N**

Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement (démolition de talus en bordure de zone humide), susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées dans les documents graphiques du PLU (construction, drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers, création de plans d'eau, imperméabilisation.), à l'exception des opérations mentionnées à l'article N.2.

### **B) Pour la zone N, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)**

Toutes constructions à l'exception mentionnées à l'article N.2.

Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages professionnels.

Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

Le stationnement isolé de caravanes.

### **C) Pour les zones NZ1 et NZ2, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)**

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2

### **D) Pour les zones Nc, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux activités de la carrière.

### **E) Pour les zones Ns, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N. 2.

## **Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **A) Pour toutes les zones N**

Les projets d'aménagement, déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général, sous réserve de dûment justifier l'absence de solutions techniques alternatives permettant d'éviter l'altération de zones humides et que cette altération fasse l'objet d'une mesure de réparation environnementale sous forme de mesures compensatoires. Ces mesures compensatoires intégreront la restauration de zones humides altérées situées sur le même sous-bassin versant du SAGE, ou à défaut sur le territoire du SAGE, sur une superficie au moins égale au double de la surface de zones humides altérées par le projet.



***B) Pour la zone N, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)***

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (voirie, aménagement routier, ...), à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf si des mesures compensatoires sont envisagées.

Les travaux et aménagements nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels et des éléments du patrimoine bâti (chapelle, ...) soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.

Les constructions ou installations légères liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction.

***C) Pour les zones NZ1 et NZ2, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)***

Conditions générales

Tout projet susceptible d'être autorisé ne doit pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire ou renforcé.

Tout projet susceptible d'être autorisé doit comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (suppression, effet thermique) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

***Pour la zone NZ1***

Tous les travaux ou aménagements autorisés en zone N peuvent être admis, dans la mesure où leur réalisation aboutisse à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes.

Les créations de voies nouvelles de circulation sont autorisées, dans la mesure où le trafic qu'elles induiront ne sera pas supérieur à 200 véhicules/jour.

***Pour la zone NZ2***

Tous modes d'occupations et d'utilisation du sol autorisés dans la zone N sont admis, dans la mesure où leur importance, leur nature et leur destination sont compatibles avec le caractère de la zone Z2.

La création de route est autorisée, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2000 véhicules/jour.

Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sont autorisés, dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic. La création de voie ferrée ouverte au transport des voyageurs est également autorisée.

***D) Pour les zones NZ3, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)***

Les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques.

***E) Pour les zones NZ4, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)***

Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées à l'effet de surpression (effets indirects par bris de vitre), lorsqu'un tel effet est généré.

***F) Pour les zones Ns, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)***

En application de l'article L.146-6 du code de l'Urbanisme, des aménagements légers peuvent être implantés en zone Ns lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public

Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique.

***G) Pour les zones humides, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)***

Peuvent être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**Article N.3 : conditions de desserte par les voies\* et accès**

Non réglementé.

**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**

Non réglementé.

**Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

### **1. Par rapport à la RN 165**

Par rapport à la RN 165, voie express, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **2. Par rapport à la RD 770 et la RD 29**

Par rapport à la RD 770, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 mètres.

Par rapport à la RD 29, voie classée de 1<sup>ère</sup> catégorie, en dehors des agglomérations, le recul des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 35 mètres. Cette distance pourra être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.

Ce recul inconstructible ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- les adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

### **3. Par rapport aux autres voies**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit en limite de l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*, soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à ces emprises.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

## **Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives\*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

### **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.

### **Article N.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

### **Article N.10 : hauteur maximale\* des constructions**

Non réglementé.

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

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

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

Non réglementé.

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

Les éléments bocagers identifiés sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme seront à préserver. Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront exigées. Le pétitionnaire aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et/ou en qualité (haie, talus nu, haie sur talus,...).

**Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)\***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

**Article N.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article N.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

## Définition

La zone Nh est destinée à l'aménagement, c'est-à-dire à la rénovation, à l'extension limitée et, dans certains cas, au changement de destination, des constructions non agricoles situées dans les espaces naturels.

La zone Nh ne permet pas la création de nouvelle habitation.

## *Rappel*

*Des servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du règlement (cf. Annexes du PLU).*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.*

*Une réglementation spécifique existe sur les sites archéologiques (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).*

*Pour les termes annotés d'un \*, se reporter à la définition du lexique situé en annexe du présent règlement.*

**Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre :** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

## **Article Nh.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions à l'exception mentionnées à l'article Nh.2.

Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages professionnels.

Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

Le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée l'habitation constituant la résidence de l'utilisateur.

## **Article Nh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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....).

Les rénovations\* des bâtiments existants, sans changement de destination\*, dans les volumes existants, et sous réserve qu'ils n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

La rénovation\* d'une habitation existante ou d'une habitation ayant existé, en état d' « habitabilité » (clos et couvert).

Le changement de destination\* des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural\* situés en continuité d'une habitation existante, constituant une extension\* de cette habitation, dans les volumes existants et dans la limite d'une surface maximale construite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

L'extension\* d'un bâtiment à usage d'habitation, à condition que l'extension\* soit limitée en surface. La surface de plancher\* créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher\* existante,
- ou 30 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher\* définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...), il n'y a pas de surface maximum.

Les constructions de dépendances\*, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Les dépendances\* doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal.

## **Article Nh.3 : conditions de desserte par les voies\* et accès**

### **1. Voirie**

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public\*, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

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

### **2. Accès**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée 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 ouvertes au public 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, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

## **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 nouvelle construction, qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent devra être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales s'il existe.

La mise en œuvre d'un système de prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

### **3. Eaux usées**

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

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, les constructions ne pourront être autorisées, 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. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants 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 aux autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**



Les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

### **Article Nh.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article Nh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public\* et/ou emprises publiques\***

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ouvertes au public\* ou des emprises publiques\*, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du zonage <sup>(1)</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public\* ou emprise publiques\* dans une bande de 0 à 5 mètres.

Dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions et des extensions\* ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, ...) et à l'accessibilité de la zone.

<sup>(1)</sup> Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

### **Article Nh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limites séparatives\*. Sinon, les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions\* des constructions existantes. Ces extensions\* pourront être admises dans le prolongement\* des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension\* viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives, dans une bande de 0 à 3 mètres.

## **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.

## **Article Nh.9 : emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

## **Article Nh.10 : hauteur maximale\* des constructions**

La hauteur maximale\* des nouvelles dépendances\*, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

<b>Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)</b>	<b>Pour les autres constructions</b>
5 mètres	3,5 mètres

Pour les projets reconstructions\*, les rénovations\* et les extensions\* des constructions existantes, ces hauteurs pourront être dépassées, si la hauteur de la construction existante est supérieure aux hauteurs indiquées ci-dessus. Dans ce cas, on pourra s'aligner sur la hauteur de la construction existante concernée par le projet, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1. Architecture**

Le projet 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.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, chalet ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis, dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Le patrimoine bâti répertorié sur le document graphique au titre du 2° de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sera à préserver. Si des modifications concernant ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable. Dans tous les cas, les travaux envisagés doivent respecter les principales caractéristiques du bâtiment répertorié et ne doivent pas compromettre son intérêt architectural et patrimonial.

## **2. Clôtures**

Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales.

Les clôtures naturelles existantes (talus ou haies bocagères) seront, dans la mesure du possible, conservées, entretenues, voire régénérées.

Les hauteurs des clôtures non constituées par des végétaux, sur voies ou sur limites séparatives, ne devront pas dépasser 1,80 mètre.

### **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. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

Les éléments bocagers répertoriés sur le document graphique « les éléments identifiés au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme » seront à préserver. Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront exigées. Le pétitionnaire aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètres) et/ou en qualité (haie, talus nu, haie sur talus,...).

### **Article Nh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)\***

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

**Article Nh.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article Nh.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **ANNEXES**

## LEXIQUE

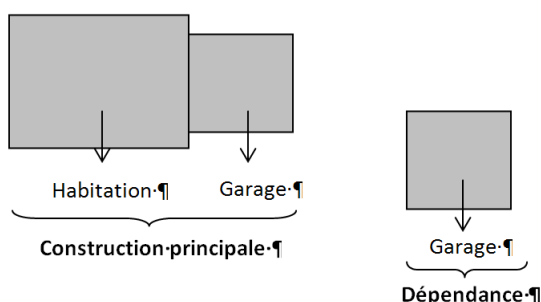
**Aménagements** : tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction

**Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial** : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, ...)

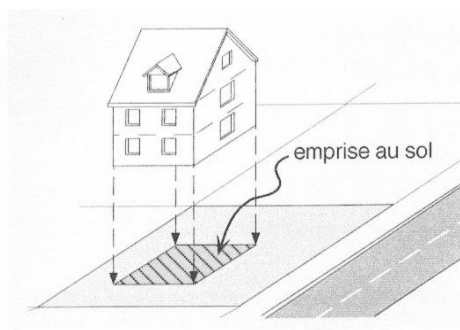
**Changement de destination** : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : agriculture, bureau et services, commerce et artisanat, équipement collectif, entrepôt, habitation, hôtel, industrie, stationnement. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre *Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination.*

**Coefficient d'Occupation des Sols** : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain. *Exemple : Sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,4, on peut construire jusqu'à : 1 000 m<sup>2</sup> x 0,4 = 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

**Dépendance** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...)



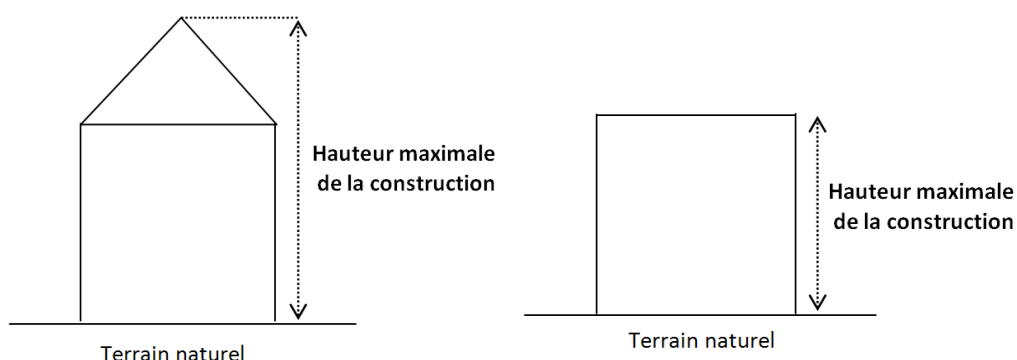
**Emprise au sol des constructions** : l'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.



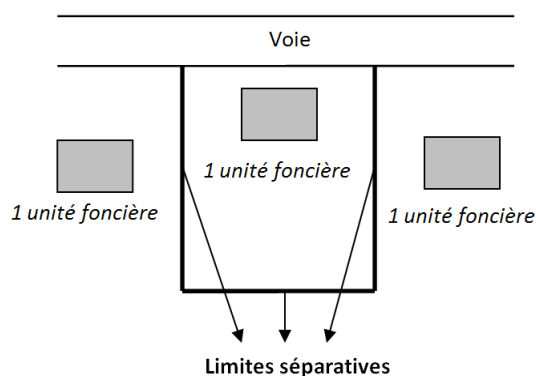
**Emprise publique** : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

**Extension** : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. Cette extension est donc nécessairement accolée à la construction existante, on parle alors d'annexe.

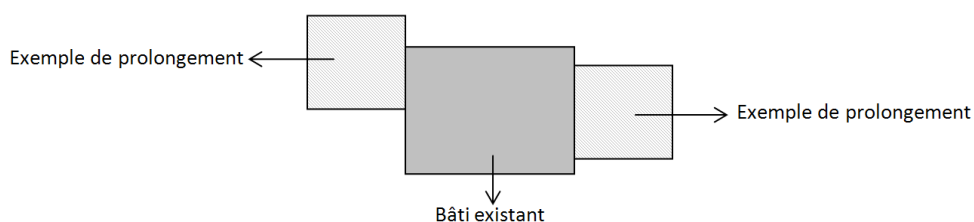
**Hauteur maximale** : hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.



**Limites séparatives** : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



**Prolongement des bâtiments existants** : permettre une construction dans le prolongement d'un bâtiment existant signifie ici : prendre appui sur le volume existant, sans pour autant rester dans son strict gabarit.



**Reconstruction** : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, ...

**Rénovation** : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

**Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent notamment être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques.

**Voie ouverte au public** : une voie est un espace destiné à la circulation automobile ( ≠ chemin d'exploitation par exemple), qui dessert plusieurs lots (sinon il s'agit d'un accès). Il peut s'agir d'un espace en propriété publique ou privée.

**Unité foncière** : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



# METHODOLOGIE POUR LA QUALIFICATION DES BATIMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL

Quels bâtiments retenir ? Sur quels critères ?

## ❖ Intérêt architectural et patrimonial local :

### ▪ Typologie bâtie :

- anciens bâtiments ruraux traditionnels attachés ou non à des habitations (anciennes fermes de type longères et ses dépendances, granges, crèches...)
- dépendances liées à un bâti remarquable

- **Matériaux** : une maçonnerie essentiellement en pierres apparentes ou en pierres ayant été enduites (= ne pas être un « hangar » ou bâtiment d'élevage avec des murs porteurs en parpaings, ou tôle, ou fibrociment...)

- **Éléments de modénature** : linteaux en pierre taillés, menuiseries particulières...

## ❖ Intérêt du changement de destination :

- **Localisation** : dans un hameau ? isolé ? en continuité du bâti ? détaché de la construction principale ?
- **Destination actuelle** : ne pas être une déjà habitation
- **Superficie du bâtiment** : posséder une superficie suffisante permettant de le transformer en habitation
- **Etat de conservation** : ne pas être une ruine = disposer de l'essentiel des murs porteurs,...

## ❖ Desserte par les réseaux :

- **Présence des réseaux de capacité suffisante nécessaire** : eau potable, électricité, voirie d'accès, **possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif / ou de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel** (avec la surface nécessaire)

## ❖ Agriculture :

- Dans le corps d'une exploitation
- En dehors des périmètres réglementaires (différencier RSD ou ICPE, soit 50 m ou 100 m)
- En dehors des 100 m

## ❖ Environnement :

- **Risques et nuisances** : ne pas être situé dans un secteur à risque naturel (inondation ...) ou dans un périmètre de protection spécifique
- **Environnement naturel** : ne pas être situé en zone humide