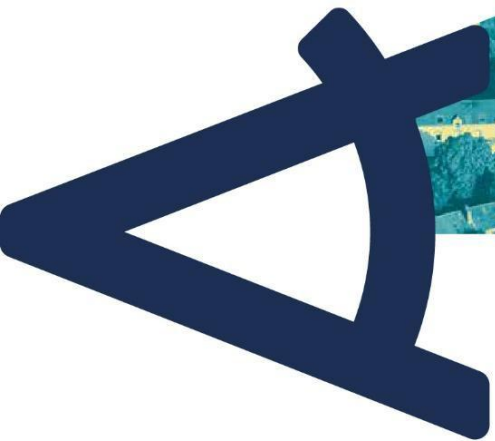


GRAND-  
CHAMP



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de GRAND-CHAMP (56)

**- Règlement écrit -**

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du 19 février 2026,

Le Maire, Dominique LE MEUR



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Le Meur', written over the official seal.

*Transmis en Préfecture le 2 mars 2026*



DISPOSITIONS GENERALES .....	4
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	5
GUIDE D'UTILISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	5
PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS .....	8
RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE .....	9
OUVRAGES SPECIFIQUES .....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....	10
DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES .....	11
PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER .....	20
PRESERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL .....	27
PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS .....	29
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	32
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS .....	33
VOLUMES DES CONSTRUCTIONS .....	33
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	34
MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES .....	34
GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES .....	35
EMPLACEMENTS RESERVES .....	36
STATIONNEMENTS .....	36
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	39
DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	40
EDIFICATION DES CLÔTURES .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES .....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ueq .....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui .....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur .....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Unv .....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa .....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUeq .....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi .....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	85
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aa/Ab .....	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ae .....	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ak/Ak2 .....	98
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai .....	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Apv .....	106
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	109
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np .....	110
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nf .....	115
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL .....	120
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm .....	123
ANNEXES .....	126
ANNEXE 1 : PALETTE PAYSAGERE .....	127
ANNEXE 2 : GUIDE DE BONNES PRATIQUES POUR LA GESTION DES HAIES .....	130

# DISPOSITIONS GENERALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Grand-Champ.

## GUIDE D'UTILISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les pièces du PLU sont complémentaires. Elles contiennent :

- **Le rapport de présentation** : il présente la synthèse du diagnostic territorial, il explique le projet de territoire, il justifie les choix retenus et analyse les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables** : il présente le projet de territoire.
- **Le règlement écrit et graphique** : il fixe les droits à construire et s'oppose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** : elles précisent, selon les secteurs ou selon les thématiques, les règles à suivre. Elles s'opposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.
- **Les annexes** : elles complètent, à titre informatif, les dispositions du règlement.

### Pour connaître les règles applicables sur un terrain, il convient de :

1. Localiser la parcelle sur le règlement graphique pour connaître la zone dans laquelle elle se situe.
2. Se reporter au règlement écrit pour connaître les dispositions en vigueur, qu'elles soient générales, applicables à toutes les zones ou particulières à la zone dans laquelle se situe le terrain.  
⇒ Ces dispositions figurent ci-après.
3. Consulter les orientations d'aménagement et de programmation, dont certaines s'appliquent à l'ensemble du territoire (OAP thématiques).
4. Consulter les annexes du PLU, notamment le plan des servitudes d'utilité publiques.

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

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R111-2, R111-4 et R111-20 à R111-27 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique » du présent PLU.
- Les dispositions des articles L104-1 à L104-3 du code de l'Urbanisme.

- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions des articles L113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et suivants du Code de l'Urbanisme,

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-après :

- Les zones du Droit de Prémption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 19/02/2026.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme et par délibération du conseil municipal du 19/02/2026.
- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal du 19/02/2026.
- En vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié par le PLU au Titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- En vertu de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en 4 grands types de zones, elles-mêmes composées de plusieurs zones indicées.

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

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

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation : les zones 1AU immédiatement constructibles et les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des extensions de constructions existantes peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

▪ **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des extensions de constructions existantes peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des zones applicables au territoire de Grand-Champ :

	ZONAGE	SECTEURS CONCERNES	VOCATION PRINCIPALE
<b>URBAINES</b>	Ua	Centre ancien du bourg	Habitat et activités compatibles
	Ub	Tissus pavillonnaires du bourg	Habitat et activités compatibles
	Uc	Secteurs stratégiques du bourg	Habitat et activités compatibles
	Ur	Village de tiny houses	Habitat réversible
	Uia/Uib	Kerovel et Lann-Guinet	Zones d'activités économiques
	UL	Kerovel et Quenah Guen	Activités sportives et de loisirs
	Ueq	Divers sites du bourg	Equipements publics
	Unv	Espaces de nature en ville	Préservation de la nature en ville
<b>A URBANISER</b>	1AUa	Extension d'urbanisation du bourg	Habitat et activités compatibles
	1AUi	Extension d'urbanisation – Kerovel et Lann-Guinet	Activités économiques
	1AUeq	Extension d'urbanisation - Lann-Guinet	Equipements publics
	2AU	Extension d'urbanisation - Parc Er Menah et Perrine Samson	Habitat et équipements publics
<b>AGRICOLES</b>	Aa/Ab	Espaces à dominante agricole	Agriculture
	Ak/Ak2	Carrière	Activités extractives et industrielles
	Ai1/Ai2	Activités économiques et de loisirs isolées	Activités économiques et de loisirs
	Ae	Station d'épuration des eaux usées	Equipements publics
	Apv	Installation photovoltaïque	Production d'énergie
<b>NATURELLES</b>	Np	Espace à dominante naturelle	Préservation des milieux naturels
	Nf	Espace à dominante boisée	Préservation des milieux naturels
	NL	Ceinture verte du bourg	Pratiques douces dans les espaces naturels
	Nm	Camp de Meucon	Activités militaires

## ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS

En application des dispositions de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

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

ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour :

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments.
- Favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible).
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- Favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977.

## **RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, ouvrages de réception des eaux pluviales, panneaux solaires, clôtures présentant un caractère fonctionnel en rapport avec une mission d'intérêt collectif...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la section 1 des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

## DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES

### ACCES

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

### ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

### ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

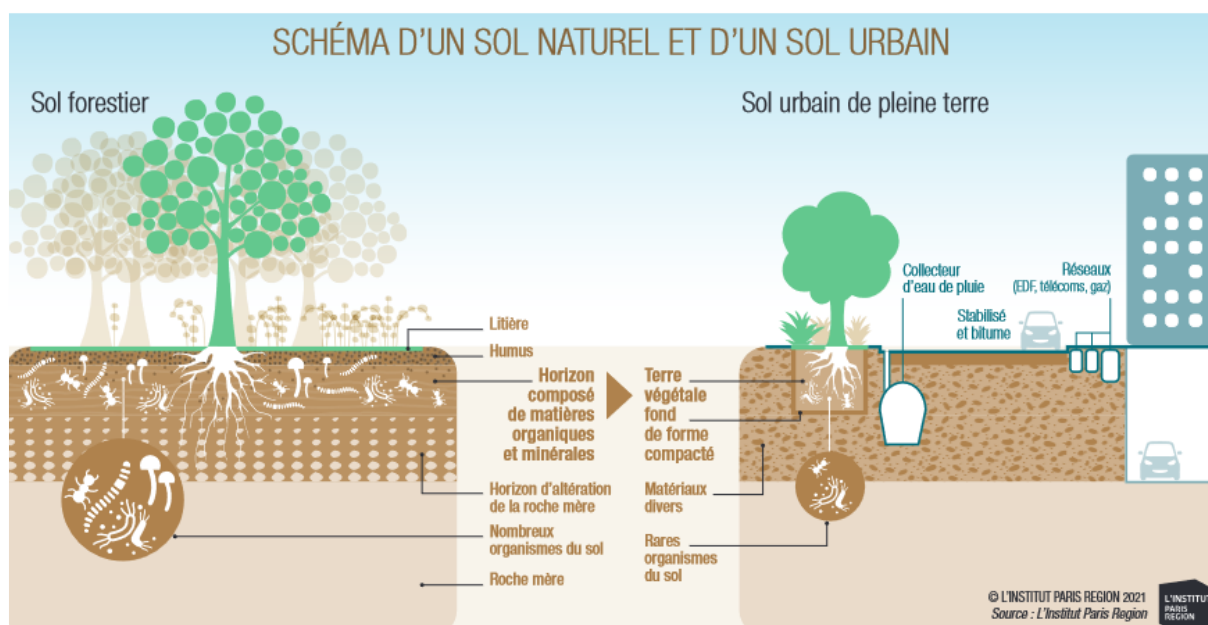


### ATTIQUE

Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au-moins 1,00m des façades donnant sur les voies et emprises publiques et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

### COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre est le pourcentage de l'unité foncière devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée. La pleine terre (PLT) est une terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement sont également comptabilisés. Voir Dispositions applicables à toutes les zones : *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER*



### COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le coefficient de biotope par surface (CBS) définit la proportion des surfaces favorables à la nature (dites « éco-aménagées ») par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet.

Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ». Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme ou dans un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Voir Dispositions applicables à toutes les zones : *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER*

### CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### CONSTRUCTION DE SECOND RANG

Construction se situant à l'arrière d'une construction de 1er rang, et ne présentant pas de façade ou de pignon sur la rue. De ce fait, les constructions de second rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

### CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors.

Voir Dispositions applicables à toutes les zones : *DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

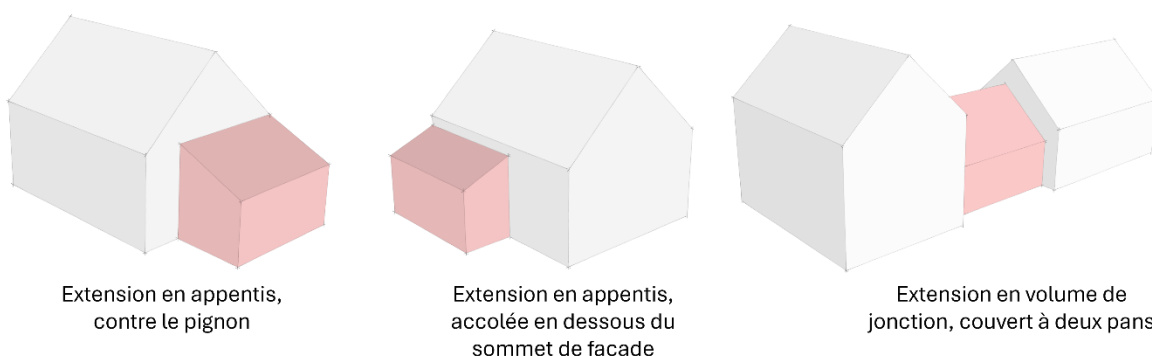
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Les salles d'art et de spectacles, recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Les équipements sportifs, recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Les lieux de culte, recouvrent les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Les autres équipements recevant du public, recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

## **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



**Exemple illustratif du positionnement des extensions :**



## FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## HABITAT COLLECTIF

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.

## HABITAT INTERMEDIAIRE

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

## HABITATION LEGERE DE LOISIRS

L'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme les définit comme des constructions devant être cumulativement :

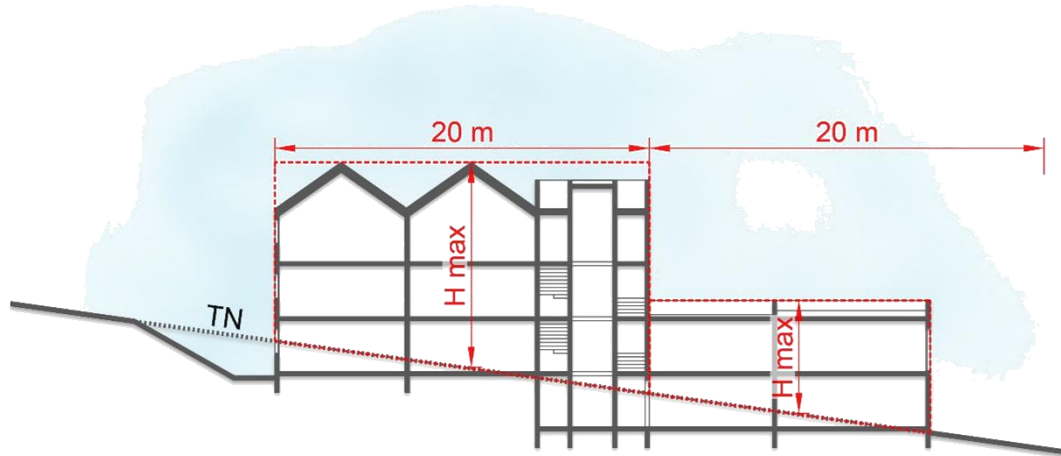
- Démontables ou transportables
- Occupées de manière saisonnière ou temporaire
- À usage de loisirs

## HAUTEUR

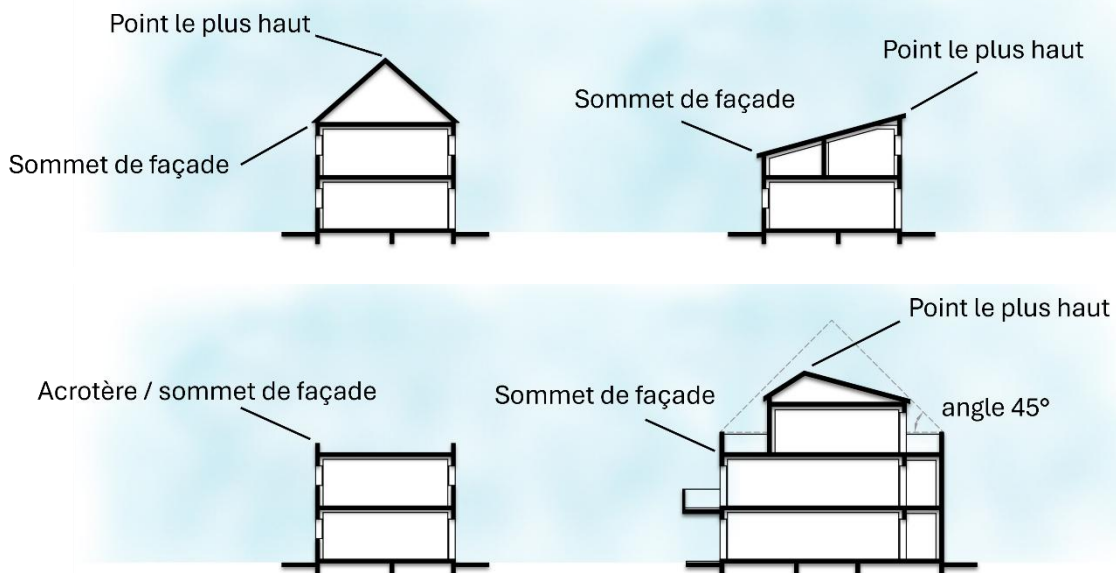
La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et le point de référence.

Le point de référence se définit comme suit : il s'agit de la moyenne des cotes de terrain naturel situés aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.



La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les schémas ci-après illustrent la règle :

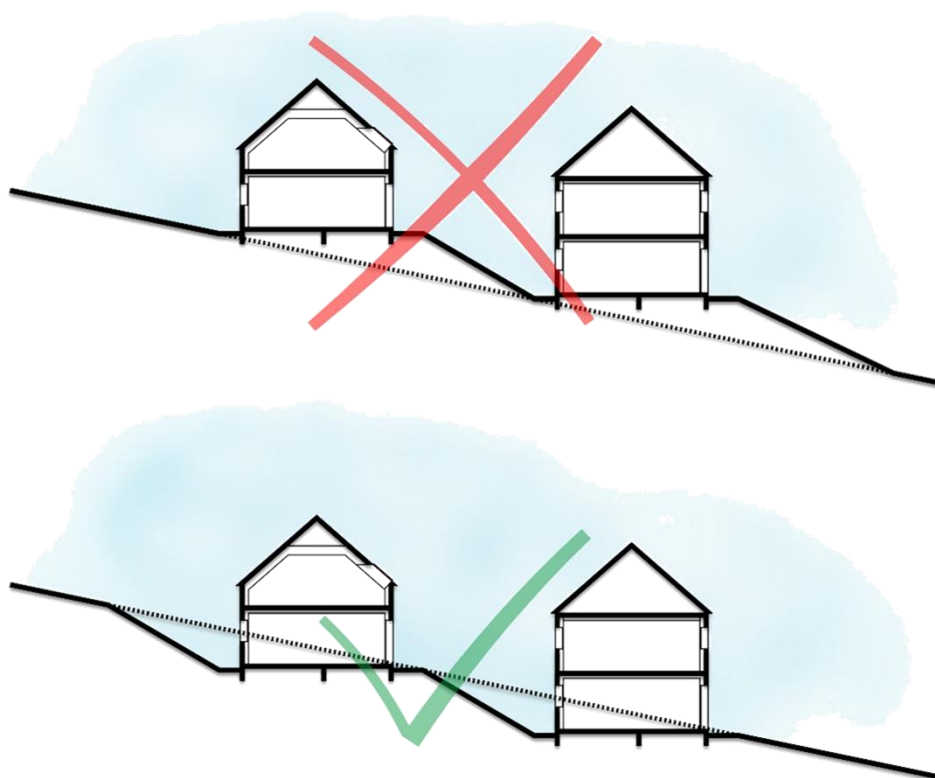


Le **sommet de façade** : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point.

L'**acrotère** : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Le **point le plus haut** : point le plus haut de la couverture. Dans le cas des toitures-terrasses, le point le plus haut, l'acrotère et le sommet de façade sont les mêmes.

Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente.



Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

**Toiture à pentes** : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 45° (angle de 58 à 100%).

**Toiture avec attique** : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° (angle de 100%) partant de ce point.

**Toiture-terrasse** : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 8,5° (angle de 15%) et être masquée par l'acrotère.

**Toiture monopente** : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 15 et 20° (angle de 27 à 36%).

Peuvent excéder ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques. Les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être masqués.

## INSTALLATION

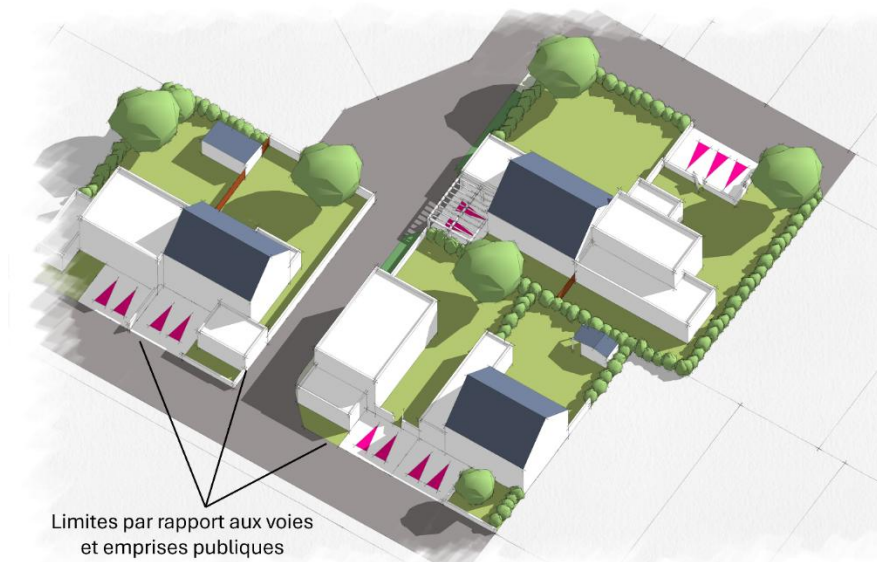
Les installations et travaux divers sont des occupations et utilisations du sol spécifiques soumis à autorisation. Ils sont définis aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R421-19 et R421-23, ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R421-19, ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues à l'article R421-19 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

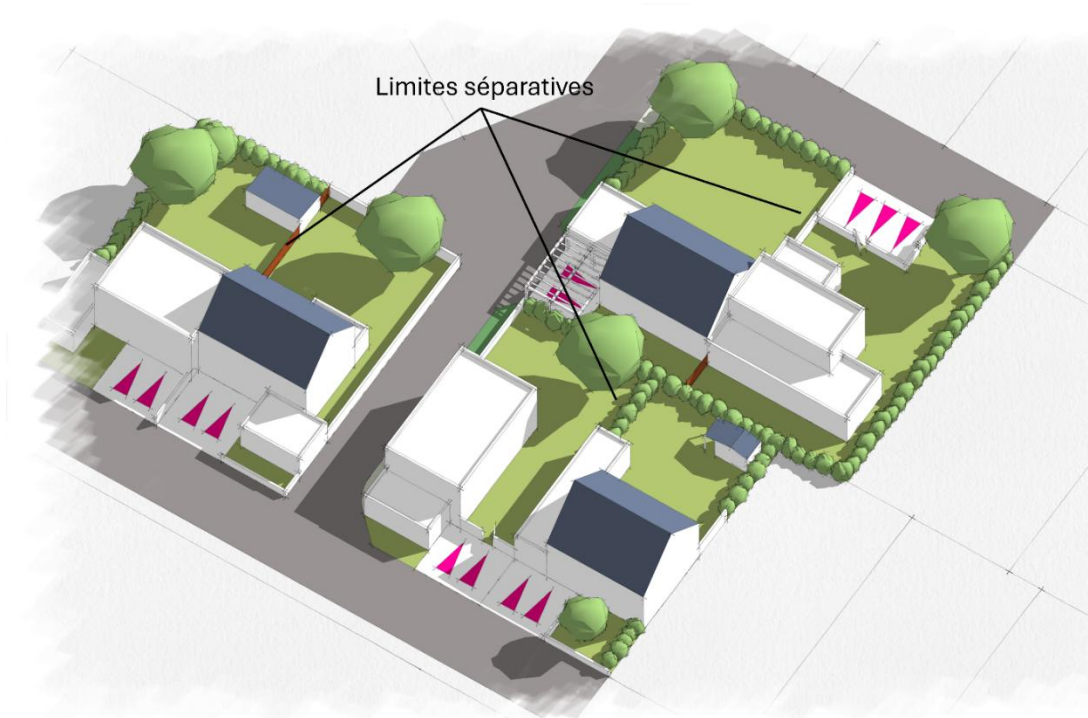
### LIMITE D'EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.



### LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



### **LOCAL ACCESSOIRE**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement et a la même destination que la construction principale.

### **LOCAL DE PERMANENCE**

Local nécessaire à la présence journalière des responsables et salariés d'une entreprise ou d'une exploitation agricole : bureau, pièce de repos, sanitaires, ...

### **LUCARNE**

La lucarne est une ouverture dans la toiture, de petite dimension : la largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs au sommet de la façade ou au point le plus haut fixées par le PLU.

### **OMBRIERE**

L'instruction ministérielle du 27 juin 2023 relative à la loi ENR du 10 mars 2023 définit les ombrières comme « des panneaux photovoltaïques portés par une structure dont les caractéristiques permettent de produire un abri contre le soleil et les précipitations au bénéfice d'une activité humaine de quelque nature qu'elle soit ».

Ce sont des constructions créatrices d'emprise au sol soumises à autorisation d'urbanisme.

### **OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

Projet d'aménagement qui porte sur la totalité d'un terrain ou d'un secteur afin d'en assurer la cohérence. Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les OAP peuvent prévoir des tranches opérationnelles.

## **PISCINE**

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables aménagé pour la baignade, la natation, etc. Une piscine est créatrice d'emprise au sol. Elle est identifiée comme une annexe lorsqu'elle est détachée de l'habitation mais peut aussi être identifiée comme une extension lorsqu'elle est réalisée en continuité de la construction.

Voir Dispositions applicables à toutes les zones : *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS.*

## **SURFACE DE PLANCHER**

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies à l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

## **RUINE**

La ruine se distingue d'une construction existante. Elle ne peut faire l'objet de travaux de réhabilitation.

Est considéré comme ruine une construction dont il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs dont la résistance et la rigidité remplissent leur fonction.

## **TERRAIN D'ASSIETTE**

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contiguës.

## **UNITE FONCIERE**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## **VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (y compris les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

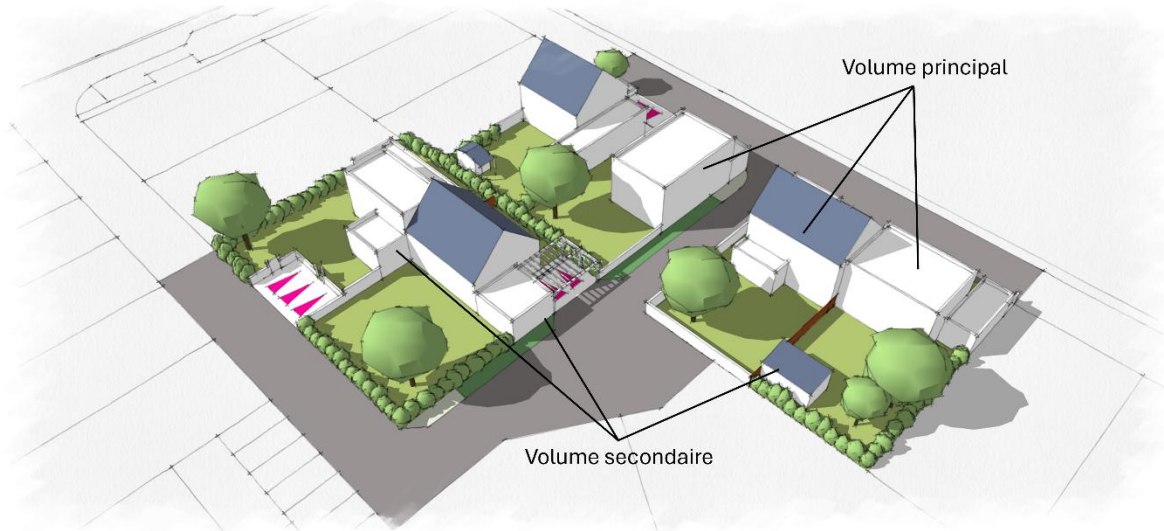
Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, ...

## VOLUME PRINCIPAL ET VOLUME SECONDAIRE

Le « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus haut.

Le « volume secondaire » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.



## PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

### ESPACES BOISÉS CLASSES

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel au règlement graphique 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. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique du présent PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels au règlement graphique du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

Des coupes et abattages sont possibles uniquement en faveur du Service Régional de l'Archéologie afin d'assurer la protection du patrimoine mégalithique et/ou archéologique.

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

## **BOISEMENTS, HAIES BOCAGERES, ALIGEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLES**

Les haies, talus, alignements d'arbres ou arbres isolés à protéger pour des motifs d'ordre écologiques et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au règlement graphique du présent PLU, doivent être préservés.

**Les prescriptions liées à cette préservation sont les suivantes :**

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments. Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé par des espèces figurant sur la liste annexée au présent règlement, dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant. Le choix des essences devra se faire à partir de la liste des espèces préconisées, figurant à l'annexe n°1 du règlement écrit.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie bocagère sur un linéaire équivalent.
- Les arbres remarquables doivent être préservés. Tous travaux de nature à porter atteinte à la pérennité de l'arbre sont interdits.
- Aucune construction ni installation ne pourra être autorisée à moins de 5,00m au droit du tronc des arbres isolés, des haies et talus repérés au règlement graphique.
- La création d'un accès vers une unité foncière doit préserver dans le linéaire de haie les sujets les plus remarquables – arbres ou continuité végétale - et limiter l'ouverture pratiquée à moins de 3,50 m de large.
- Les plantations d'arbres et de haies à moins de 2,00m de la limite du domaine public routier départemental sont interdites.

*L'annexe 2 « guide des bonnes pratiques pour la gestion des haies » servira de guide à l'occasion de l'instruction des déclarations préalables.*

## **PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des espèces figurant sur la liste annexée présent règlement.

Tout projet de construction doit prévoir la plantation d'un arbre de haute-tige ou un arbre fruitier pour 150m<sup>2</sup> de terrain non bâti. En cas de création ou de requalification d'aires de stationnement, il sera planté au-moins un arbre de haute-tige pour 3 places de

stationnement, sauf installations d'ombrières photovoltaïques et sauf à démontrer l'impossibilité technique de réaliser ces plantations ? liée à la configuration du terrain d'assiette du projet. Ces arbres pourront être plantés en alignement ou en massifs, éventuellement en limite séparative.

**Figurent à l'annexe n°1 du présent règlement la liste des espèces recommandées pour les plantations, ainsi que la liste des espèces exotiques envahissantes proscrites.**

Ces listes doivent être prises en compte dans le cadre des projets de plantation.

## COEFFICIENT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

### Coefficient de pleine terre (CPT) :

Est considérée comme surface en pleine terre tout espace non construit. Il peut être enherbé, planté ou bêché, perméable à l'eau. Le sous-sol est libre de toute installation ou construction (hors réseaux) sur une profondeur permettant, entre autres, de recevoir des plantations (y compris d'arbres de haute tige). La surface de pleine terre peut également être aménagée afin de recueillir et de favoriser l'infiltration la plus directe possible des eaux de ruissellement à la parcelle.

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le pourcentage de sol par unité foncière (cf. lexique) devant conserver cette qualité.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'atteindre le CPT pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CPT pourra être réduit, voire supprimé.

### Ne sont pas soumis aux règles du coefficient de pleine terre :

- Les travaux de réhabilitation, de rénovation et de changement de destination des constructions existantes,
- Les travaux d'isolation par l'extérieur,
- Les constructions, ouvrages et installations sur l'espace public (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire, ...)
- Les extensions et annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une fois à compter de la date d'approbation du PLU (JJ/MM/AAAA). Dans le cas de projets successifs, les règles du CPT s'appliquent.

### Coefficient de biotope par surface (CBS) :

Le coefficient de biotope par surface désigne la part ou le pourcentage d'une surface aménagée qui sera consacrée à la nature.

L'article L151-22 du code de l'urbanisme donne la possibilité aux plans locaux d'urbanisme d'imposer une surface non imperméabilisée ou « éco-aménageable », éventuellement pondérée selon leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville. Il s'agit d'inciter les porteurs de projet à créer des puits de fraîcheur afin de lutter contre les îlots de chaleur urbaine, d'éviter une bétonnisation générale et une part congrue laissée aux espaces verts (source : Guide sur les dispositions opposables du PLU – mars 2020 – MCTRCT).

### Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménagée} / \text{surface du terrain d'assiette du projet}$$

Il peut être mutualisé dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur intérêt environnemental.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

Type de surface	Ratio
<p><b>Surface en pleine terre</b> Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.</p> <p><i>Ex : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue.</i></p>	1
<p><b>Surface semi-ouverte</b> Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé</p> <p><i>Ex : gravier, dallage en bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement.</i></p>	0,5
<p><b>Espace vert sur dalle</b> Terrasse ou toiture végétale avec une épaisseur de terre végétale d'au-moins 30cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.</p> <p>En cas de toiture végétalisée, les terrasses liées à une habitation, végétalisées ou non, accessibles et situées au dernier niveau du volume construit, se voient affectées d'un ratio de 0,5 pour la première tranche de 20m<sup>2</sup>. Au-delà, le ratio correspondant au revêtement mis en œuvre est appliqué.</p> <p><i>Ex : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking.</i></p>	0,7
<p><b>Surfaces verticales végétalisées</b> Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.</p> <p><i>Ex : mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux</i></p> <p>La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, pignons, etc.). Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2m de hauteur ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS.</p> <p>Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, etc.). Si le mur ou la façade intègre sur toute la hauteur des jardinières, des bacs plantés ou tout système permettant aux plantes de disposer d'un substrat nourricier, le ratio est porté à 0,7.</p>	0,3
<p><b>Récupération des eaux de toiture</b> Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toiture, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales.</p> <p>Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.</p> <p><i>Ex : cuve de récupération des eaux de pluie.</i></p>	0,3
<p><b>Arbre de haute tige</b> La plantation d'arbres de haute tige donne droit à une majoration du CBS de 0,1 par arbre planté. Le calcul du CBS des arbres de haute tige se multiplie par la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle, etc.)</p>	0,1
<p><b>Surface imperméable</b> Surface imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.</p> <p><i>Ex : aire de stationnement en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés joints au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en ardoise, zinc.</i></p>	0

**Exemple d'application d'un CBS de 0,3 pour une parcelle de 1000m<sup>2</sup>**

- Option 1 : 300m<sup>2</sup> de pleine terre au ratio de 1 =  $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$
- Option 2 : 50m<sup>2</sup> de pleine terre + 3 arbres de haute tige en pleine terre + 300m<sup>2</sup> de surface semi-ouverte + 150m<sup>2</sup> d'espace vert sur dalle =  $((50 \times 1) + 3 \times (50 \times 0,1)) + (300 \times 0,5) + (150 \times 0,7) / 1000 = 0,32$
- Option 3 : 430m<sup>2</sup> de toiture végétalisée =  $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

**Règles alternatives au coefficient de biotope par surface :**

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposé, justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (surface réduite (moins de 300m<sup>2</sup>), parcelle d'angle, dent creuse, étroitesse, ...)

la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au-moins égale à 20% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80cm, couche drainante comprise.

**Présence d'une végétation existante :**

Si une végétation de qualité est présente sur le terrain d'assiette du projet (arbre d'intérêt, espèce protégée, etc.), celle-ci devra être préservée au maximum. Les surfaces occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30%. Dans le cas d'un arbre, cette surface concerne la surface au sol correspondant au houppier.

- Ex 1 : un houppier de 23m<sup>2</sup> =  $(23 + (23 \times 0,3)) \times 0,1 = 2,99$  à ajouter au calcul du CBS total
- Ex 2 : un projet prévoit la préservation d'un massif végétal en pleine terre contenant des espèces d'intérêt écologique ou protégées : le CBS correspondant à la surface en pleine terre est majoré de 30%.

**Ne sont pas soumis aux règles du CBS :**

- Les travaux de réhabilitation, de rénovation et de changement de destination des constructions existantes,
- Les travaux d'isolation par l'extérieur,
- Les constructions, ouvrages et installations sur l'espace public (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire, ...)
- Les extensions et annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une fois à compter de la date d'approbation du PLU (19/02/2026). Dans le cas de projets successifs, les règles du CBS s'appliquent.

**ZONES HUMIDES**

Les zones humides inventoriées figurent au règlement graphique du présent PLU. Elles ont vocation à être protégées.

Les dispositions ci-après doivent être strictement respectées :

**Sont interdits en zone humide :**

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf cas prévus expressément ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Création de plans d'eau,
  - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - Boisement, tel que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Les possibilités données ci-après ne sauraient être autorisées dans des zones humides dont l'intérêt écologique est reconnu comme exceptionnel.

**Sont autorisés en zone humide, sous réserve de mettre en place la séquence éviter-réduire-compenser\* et de la conformité avec les règles du SAGE GMRE :**

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau 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 et justifiée.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore,
  - Les mesures nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides
- La création de retenue pour l'irrigation de cultures légumières implantée sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides

**Aucune construction ou installation ne sera autorisée à moins de 10,00m de la limite des zones humides repérées au règlement graphique du présent règlement.**

*Lorsque les projets autorisés entraînent une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC)\*. Pour cela, il devra :*

- 1. chercher à éviter le dommage causé ;*
- 2. chercher à réduire l'impact ;*
- 3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles*

*(neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions fixées par le SDAGE Loire-Bretagne. Dans sa version 2022-2027 :*

- sur une surface au moins égale à la surface de zone humide endommagée,
- en priorité sur un secteur situé dans le même bassin versant,
- équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.

*A défaut de réunir ces trois critères, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface dégradée, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.*

## **COURS D'EAU**

Les cours d'eau identifiés au règlement graphique du présent PLU font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Dans et aux abords des cours d'eau repérés sur le règlement graphique sont interdits :

- tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;
- toutes constructions, travaux, aménagements et installations affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau

**Au sein de ces zones inconstructibles, seuls sont autorisés :**

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
- Pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;
- Les constructions, 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 et justifiée et sous réserve du respect de la démarche ERC détaillée ci-après ;
- Le franchissement du cours d'eau par des voies de liaison (route, voies douces, ...) sous réserve du respect de la démarche ERC détaillée ci-après.

*Le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche ERC :*

1. chercher à éviter le dommage causé et démontrer la nécessité de l'aménagement et l'impossibilité d'évitement ;
2. chercher à réduire l'impact en réduisant le linéaire de cours d'eau impacté, en respectant la continuité écologique et sédimentaire, en limitant l'impact sur le lit, les berges et la ripisylve ;
3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration morphologique, en respectant les conditions suivantes :
  - sur un linéaire au moins égal au linéaire de cours d'eau dégradé,
  - en priorité sur un linéaire situé dans le même bassin versant et équivalent sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.

*Pour les cours d'eau actuellement busés ou couverts, dans le cadre d'une opération d'aménagement, le porteur de projet doit remettre le cours d'eau à ciel ouvert, sur la totalité du linéaire concerné par l'opération sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné.*

## **PLANS D'EAU**

Toute création de nouveau plan d'eau, quelle que soit sa superficie, qu'il soit soumis ou non à déclaration ou autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, est interdite sur les bassins identifiés comme vulnérables aux impacts

cumulés des plans d'eau sur la carte de l'annexe cartographique du règlement (cf ci-dessous), sauf :

- Les mares de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et de profondeur inférieure à 2 m, uniquement alimentées par les eaux de ruissellement d'un bassin versant et dont les eaux de surverse ou de vidange ne sont pas rejetées directement ou indirectement dans le réseau hydrographique ;
- Si le projet est déclaré d'utilité publique, s'il présente un caractère d'intérêt général, notamment au sens de l'article L211-7 du code de l'environnement ou de l'article L102-1 du code de l'urbanisme ;
- Les plans d'eau utilisés pour l'irrigation des cultures légumières ;
- Les infrastructures et ouvrages d'eau potable
- Les lagunes de traitement des eaux usées ;
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Les réserves incendies validées par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ;
- Les plans d'eau de remise en état des carrières.

Les cas d'exception restent soumis aux dispositions du SDAGE relatives à la création de nouveaux plans d'eau.

## **PRESERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL**

### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L522- 4, L522-5, L523-1, L531-14 et R523-1 à R523-14 du Code du Patrimoine,
- Articles L311-1, L315-1 et R111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

### **PATRIMOINE BATI PRESERVE : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CHANGEMENT DE DESTINATION REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

Dans les zones agricoles et naturelles, certains bâtiments sont repérés au règlement graphique afin de donner la possibilité de changer leur destination, notamment pour les transformer en logement.

Dans le cas de rénovation, réhabilitation et/ou extension de ces bâtiments, les prescriptions suivantes doivent être respectées.

**En cas de rénovation :**

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être soit laissés apparents, soit être enduits de la même couleur que la façade. Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint est autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension.

Les enduits lisses, les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

**En cas d'extension :**

Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Extension d'aspect similaire : les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions devront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastres ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Extension en bois naturel ou en matériaux ayant l'aspect du bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

## PATRIMOINE VERNACULAIRE

On appelle patrimoine vernaculaire « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques. Ils sont repérés au règlement graphique du présent PLU.

Peuvent être concernés :

- Tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)
- Toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin...)
- Tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire...)

**Principes de préservation à respecter** : ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli, sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les abords devront être entretenus et devront mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

**Tous travaux sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril le caractère patrimonial de l'élément.**

## PREVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS

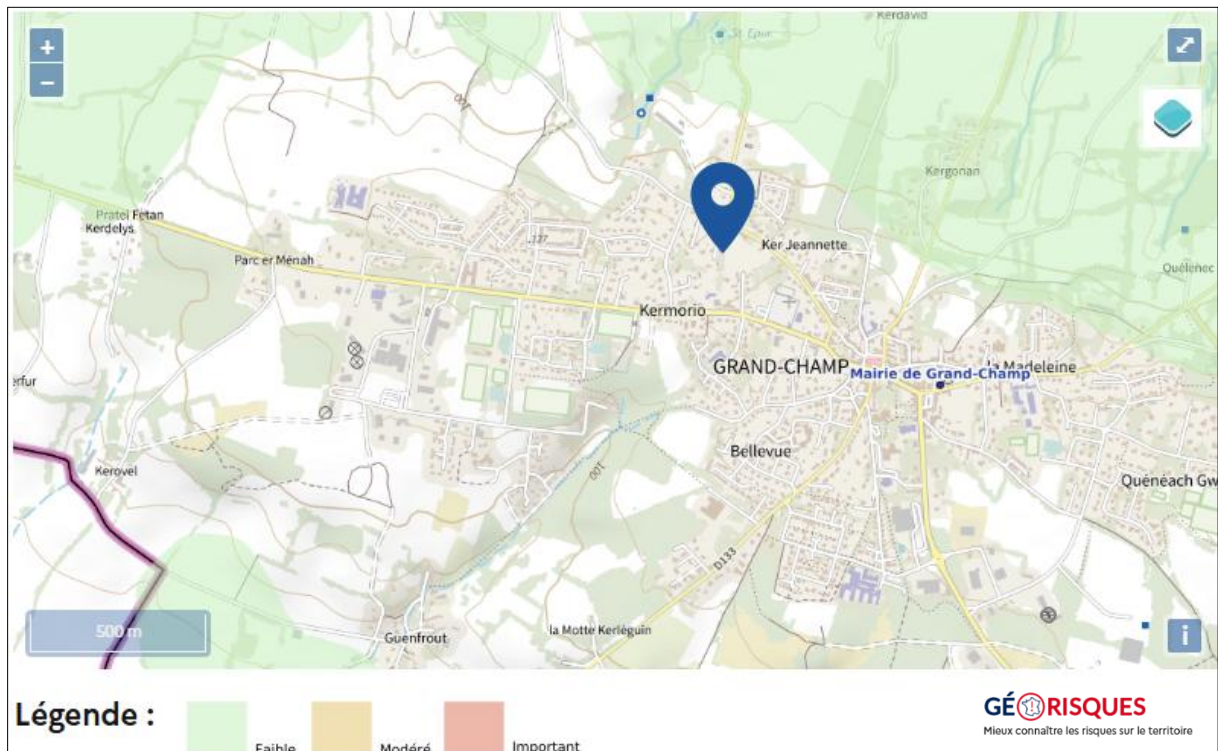
### RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes morbihannaises est classé en zone de sismicité faible (zone 2).

Dans ces zones, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction ou extension de bâtiment de catégories III ou IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie IV et pour l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans des bâtiments de catégorie III ou IV.

Catégorie de bâtiment	Description
III	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissement recevant du public (EPR) de catégorie 1, 2 et 3</li> <li>- Habitations collectives et bureaux h&gt;28m</li> <li>- Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes</li> <li>- Etablissements sanitaires et sociaux</li> <li>- Centre de production collective d'énergie</li> <li>- Etablissements scolaires</li> </ul>
IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public</li> <li>- Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie</li> <li>- Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne</li> <li>- Etablissements de santé, nécessaires à la gestion de crise</li> <li>- Centres météorologiques</li> </ul>

## RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les cartes et les recommandations applicables figurent à l'annexe 3 du présent règlement.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est un mouvement de terrain lent et continu. Par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, il entraîne des gonflements en période humide et des rétractations en période sèche. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et peuvent entraîner des désordres affectant le bâti. Ce phénomène peut être accru par l'évolution climatique et des périodes de sécheresse plus ou moins longues.

Toutefois, il est possible de minimiser les conséquences de tels événements en intégrant les éléments de connaissance sur cet aléa dans les études constructives et en appliquant les recommandations qui figurent à l'annexe 3 du présent règlement.

### RISQUE LIÉ À LA PRÉSENCE DU RADON

Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques. Son inhalation présente un risque sanitaire pour les personnes. C'est le deuxième facteur du cancer du poumon. L'exposition des personnes se produit dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol (sol ou murs fissurés, drains, passage réseaux, etc.).

A partir des connaissances géologiques, l'IRSN a établi, commune par commune, une cartographie nationale de la probabilité de présence du radon en 3 classes : 1 : faible, 2 : faible avec facteur favorisant sa présence et 3 : moyenne ou forte.

Le département du Morbihan est classé « zone à risque d'exposition au radon ». La commune de L'Île d'Arz est concernée par le risque radon, qualifié en « catégorie 3 – moyenne ou forte » par l'IRSN, soit le plus haut niveau de classification.

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations.

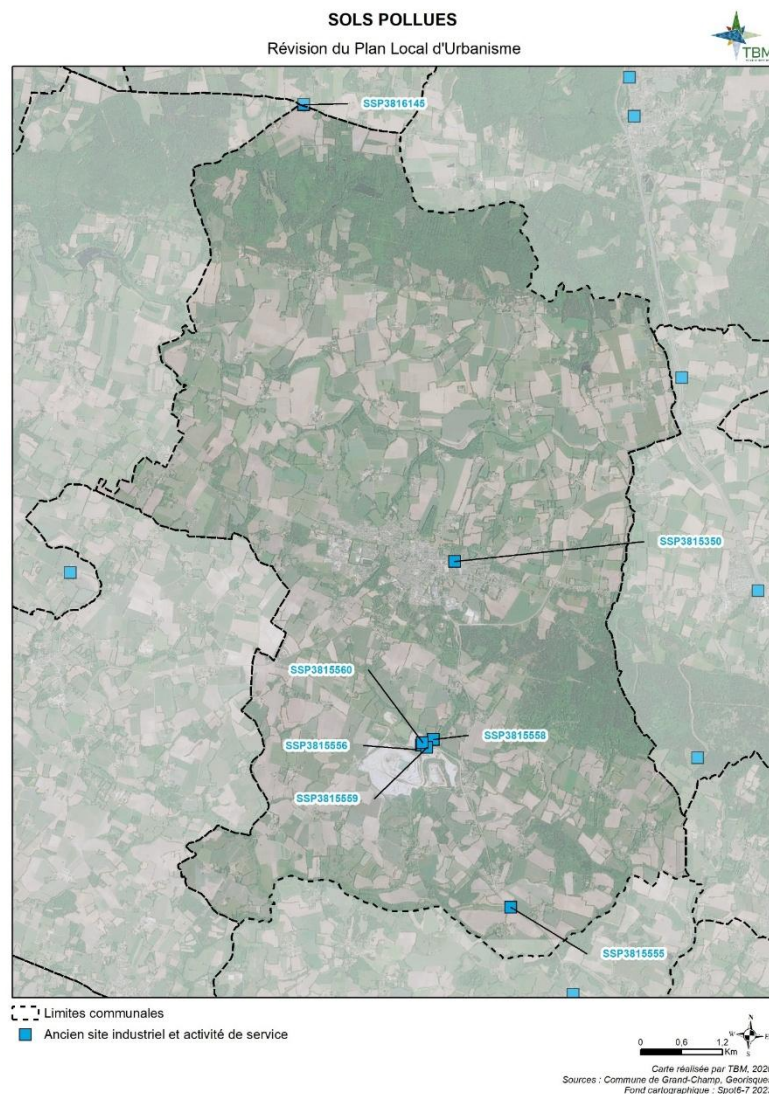
Elles reposent sur deux types d'actions :

- Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée).
- Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions.

## SITES ET SOLS POLLUES

Localisation des sites potentiellement pollués sur la commune :



Une étude de sol visant à évaluer la pollution ou la non-pollution du sol devra être réalisée en préalable à tout projet portant sur un des sites identifiés sur la carte précédente. Le site de l'ancienne station ELAN dans le bourg est également concerné.

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'article R151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

Le tableau ci-dessous liste les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme :

Destination des constructions	Sous-destinations
<b>Exploitation agricole</b>	Exploitation agricole Exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement Hébergement
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques sont données à l'article 4.1 de chaque zone.

Cependant, pour tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle définie dans les dispositions particulières à chaque zone peut être admise.

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le désenclavement et l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet. Elle ne doit pas compromettre non plus les découpages fonciers ultérieurs.

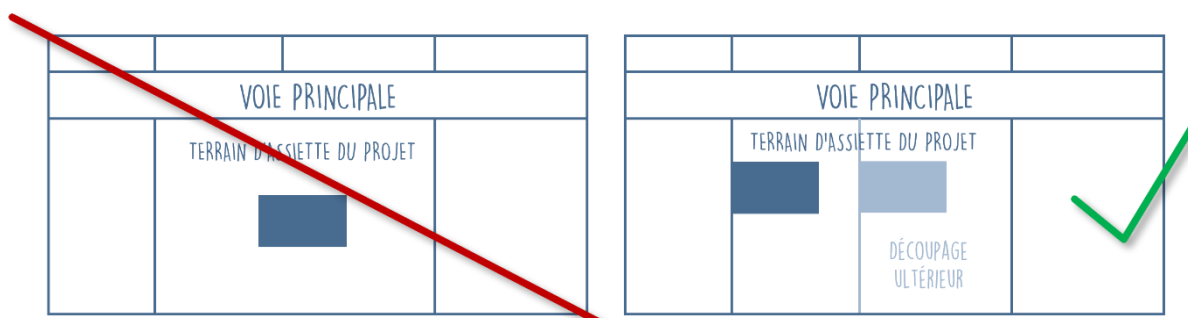
### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives sont données à l'article 4.2 de chaque zone.

Cependant, pour tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle définie dans les dispositions particulières à chaque zone peut être admise.

Les nouvelles constructions établies en limite séparatives doivent respecter les dispositions du code civil.

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le désenclavement et l'accès futur des parcelles contigües au terrain d'assiette du projet.



### IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERÊT COLLECTIF

Lorsqu'ils sont autorisés, l'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### IMPLANTATION DES PISCINES

Lorsqu'elles sont autorisées, les piscines doivent être implantées à au-moins 5,00m des limites de voies et emprises publiques et à au-moins 1,00m des limites séparatives. Ces distances sont calculées à partir du bassin.

## VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'emprise au sol sont données à l'article 4.3 de chaque zone.

Sauf mention expressément fixée par les dispositions particulières de chaque zone, l'emprise au sol des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol peut être globalisé et mutualisé entre les lots.

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur sont données à l'article 4.4 de chaque zone.

Cependant, Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée par les dispositions particulières de chaque zone peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade, à l'acrotère ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

**Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires et cumulatives aux dispositions du règlement écrit.**

Le PLU identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

- **Les OAP thématiques** : elles portent sur :
  - La densité de logement et l'optimisation du foncier
  - La qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets
  - La performance énergétique et le développement des énergies renouvelables
  - Les continuités écologiques et la biodiversité
- **Les OAP sectorielles** : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité des opérations réalisées.  
Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés au règlement graphique.  
La vocation principale des secteurs soumis à OAP est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.

## MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

Sauf dispositions contraires données par les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :

Toute opération d'aménagement et de construction portant sur 10 logements et plus doit comporter au moins 30% de logements aidés, dont au moins 25% de logements locatifs sociaux.

### Définition des termes :

Le terme « logements aidés » regroupe les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée. Si la répartition n'est pas précisée, elle est à la discrétion du maître d'ouvrage.

Le terme « logement locatif social » comprend :

- Les logements familiaux PLAI, PLUS, PLS
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS
- Les logements conventionnés avec l'ANAH

Le terme « logement en accession aidée » comprend :

- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- L'accession sociale dans les périmètres identifiés par l'ANRU
- L'accession coopérative

## GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

En application des dispositions du code de l'urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et en compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriales de GMVA à ce sujet, le règlement du présent PLU utilise plusieurs outils pour encadrer les implantations commerciales sur le territoire.

Les dispositions figurant ci-dessous concernent les sous-destination de construction « artisanat et commerce de détail », ainsi que « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Les activités de commerce de la réparation automobile, de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Les dispositions figurant ci-dessous concernent les nouvelles implantations commerciales par création, extension ou changement de destination de bâtiment.

### ▪ Périmètre de centralité commerciale

Il correspond au centre bourg de Grand-Champ. Les nouvelles implantations commerciales doivent être réalisées en priorité dans ce périmètre.

La surface de plancher des nouveaux commerces ne peut être inférieure à 60m<sup>2</sup>.

### ▪ Périmètre d'implantation commerciale périphérique.

Il correspond à la zone commerciale de Lann-Guinet.

Sous réserve de justifier que l'implantation dans les périmètres de centralité commerciale n'est possible, les commerces sont autorisés, à condition que leur surface de plancher soit comprise entre 300m<sup>2</sup> et 2 000m<sup>2</sup>.

### ▪ Linéaires commerciaux

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce et activités de service. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Le changement de destination autre que « commerces et activités de services » donnant sur la rue (les rez-de-chaussée donnant à l'arrière ne sont pas concernés). Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

En cas d'absence d'accès, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

## EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont représentés au règlement graphique. Ils sont identifiés par un chiffre et listés, avec mention du bénéficiaire et de la surface.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti concerné par un emplacement réservé peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le tableau des emplacements réservés figure au règlement graphique.

## STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées :

- soit sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- soit sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU ;
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

**Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux drainants, hors places PMR. Cette disposition s'applique au projet de création et de requalification des aires de stationnement.**

**Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules motorisés :**

Destination et sous destination de la construction		Aire de stationnement à prévoir
Habitat	Habitat collectif	1 place par tranche même incomplète de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement 1 place banalisée par tranche même incomplète de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Habitat individuel	2 places par logement 2 places banalisées pour 4 logements
	Structures d'hébergement : Foyers, EPHAD ; résidences services, habitat communautaire	1 place pour 5 logements Stationnement du personnel à prévoir
	Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L151-35 du CU)	1 place par logement

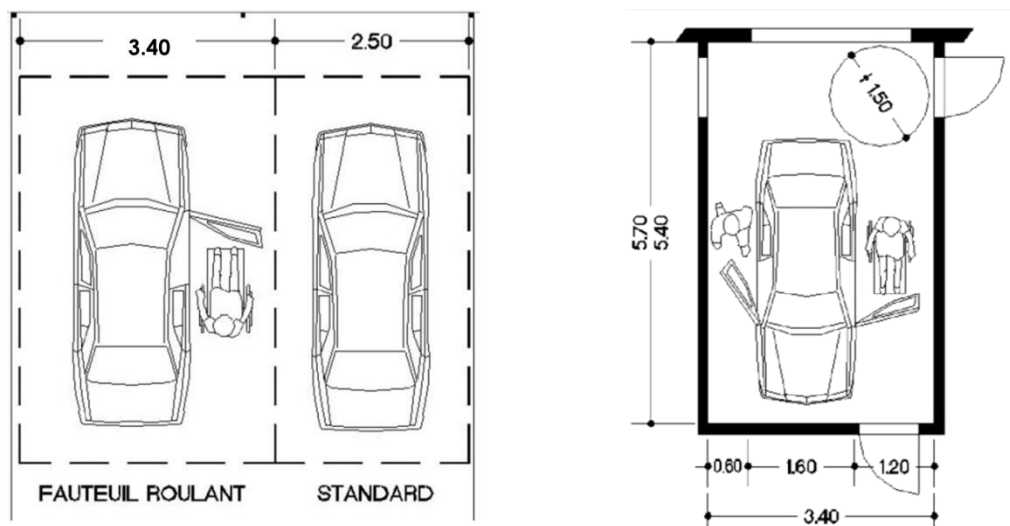
	Dans le périmètre de centralité commerciale, pour les constructions relevant de la destination « commerces et activités de services », il n'est pas imposé de réaliser des places de stationnement. Dans les autres cas, les règles ci-dessous s'appliquent :	
<b>Commerces et activités de services*</b>	Commerces de détail	Pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 300m <sup>2</sup> : 2 places pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher + aire spécifique pour les deux roues
	Commerces de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : - des besoins des salariés et des visiteurs de sa situation géographique, au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
	Restauration	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant
	Hébergement touristique et hôteliers	1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 5 places assises
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Pour les activités de services dont la surface de plancher est supérieure à 300m <sup>2</sup> : 2 places pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher + aire spécifique pour les deux roues
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire*</b>	Etablissement industriel ou artisanal	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : - des besoins des salariés et des visiteurs
	Entrepôts	- de sa situation géographique, au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>	Equipements sportifs <i>Stade, terrains de sports, salle de sports</i>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : - des besoins des salariés et des visiteurs - de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée - de sa situation géographique, au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Lieu de culte	
	Autres lieux recevant du public	

*\*Il appartiendra à l'entreprise de justifier lors du dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme de ses besoins de stationnement, au regard de son personnel actuel et à venir et de la clientèle amenée à fréquenter le site.*

### Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.40m.

Les emplacements réservés sont signalés et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.



Nombre de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite à réaliser :

- Installations neuves recevant du public : 1 place aménagée pour 50 places, avec un minimum d'une par installation
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places, avec un minimum d'une par bâtiment

### Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos :

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe les dispositions applicables en matière de calcul des places de stationnement pour les vélos.

### Recours à la mutualisation :

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc.).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

**La mutualisation des places de stationnement ne pourrait être retenue que si les conditions suivantes sont établies :**

- Conditions de circulation ;
- Transports publics ;
- Parcs de stationnements existants ;
- Complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc.).
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc.).

### Etablissements Recevant du Public :

Pour tout Établissement Recevant du Public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur

groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non, les conditions de sécurité des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun. La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les deux roues.

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.

Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.

La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

#### VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour

permettre le tri et faciliter la collecte des déchets pour permettre le tri sélectif. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **RESEAU ELECTRIQUE**

Les réseaux de distribution d'électricité, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer, à la charge du maître d'ouvrage.

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place. Tout nouveau forage doit faire l'objet d'une déclaration sur le téléservice DUPLOS.

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

Le projet devra se conformer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines, au zonage pluvial et au règlement de gestion de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération.

Dans une optique de moindre prélèvement sur les réseaux d'eaux destinées à la consommation humaine (EDCH), la réglementation liée à la réutilisation des eaux non conventionnelles (eaux de pluie issues des toitures, eaux grises issues des douches et lavabos, eaux douces notamment) pour des usages domestiques a évolué. Depuis le 12 juillet 2024, les particuliers peuvent désormais réutiliser les eaux grises notamment pour l'arrosage d'espaces verts, l'alimentation des sanitaires, etc. Cependant, ce type de pratique ne peut être mis en œuvre que lorsque la qualité de ces eaux n'a aucune influence, directe ou indirecte, sur la santé du public et des usagers du bâtiment, en empêchant notamment toute pollution du réseau d'eau potable (déconnexion des réseaux) et en limitant les risques liés au stockage d'eau (prolifération des moustiques, etc.).

### **GESTION DES DECHETS**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, conformes aux prescriptions techniques imposées par le service de collecte des déchets.

## **EDIFICATION DES CLÔTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les murs et murets de pierres de qualité doivent être conservés et entretenus. En cas d'impossibilité technique avérée et justifiée, un linéaire bloquant pourra être partiellement démonté pour permettre l'implantation de la construction ou la réalisation d'un accès.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction),
- en cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Le recours aux matériaux suivant est interdit : bâches plastiques et textiles, plaques de béton moulé dont la hauteur est supérieure à 30cm par rapport au niveau de la rue.

Le choix des espèces pour la constitution de haies devra s'appuyer sur la liste des espèces préconisées, figurant en annexe n°1 du règlement écrit.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

## SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire est concerné par des servitudes d'utilité publique. La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figurent en annexe du présent PLU.

Il appartient au porteur de projet de se référer à la réglementation en vigueur concernant chaque servitude.

Liste des servitudes sur Grand-Champ :

- **Servitude AC1** : servitude relative à la protection des monuments historiques classés et inscrits.
- **Servitude AR6** : Servitude relatives aux abords des champs de tir.
- **Servitude AS1** : servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.
- **Servitude Int1** : servitude relative au voisinage des cimetières.
- **Servitudes I1** : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).
- **Servitude I3** : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- **Servitude I4** : servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.
- **Servitude PM1** : servitude relative au plan d'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondations.

- **Servitude PT1** : servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- **Servitude PT2** : servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
- **Servitudes T4 et T5** : Servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) et de balisage de l'aérodrome de Vannes -Golfe Morbihan.
- **Servitude T7** : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement

Sont admis, dans l'ensemble des zones, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Sont admis dans l'ensemble des zones, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De plus, La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Enfin, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

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

La zone U correspond aux zones à vocation principale d'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- **Ua** : correspondant au centre ancien du bourg
- **Ub** : correspond aux tissus urbains à dominante pavillonnaire, sans caractère architectural marqué
- **Uc** : correspondant aux secteurs stratégiques pour l'urbanisation du bourg

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités *GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone U :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement		
Commerces et activités de services	Restauration Cinéma Hôtel	Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros	Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	

	Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne	Industrie Entrepôt	

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités de commerce de détail et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les activités de commerce de gros, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les activités artisanales et industrielles, les entrepôts, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- L'extension des locaux commerciaux situés en dehors du périmètre de centralité commerciale et du périmètre d'implantation commerciale périphérique, sous réserve que l'emprise au sol de l'extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de mixité sociale.

Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des habitations sont autorisées.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **En secteurs Ua :**

Les constructions et installations doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques.

Toutefois, Elles peuvent être implantées en recul de 0,50m si le projet prévoit la végétalisation du pied de façade.

Elles peuvent également être implantées selon un retrait compris entre 3,00m et 5,00m par rapport à la voie ou l'emprise publique si la continuité bâtie est assurée par un élément maçonné.

##### **En secteur Ub et Uc :**

Les constructions et installations doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

Les garages des habitations individuelles directement accessibles depuis la voie doivent être implantés en recul d'au-moins 5,00m.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **En secteurs Ua :**

Les constructions et installations doivent être implantées sur au-moins une limite séparative.

##### **En secteur Ub et Uc :**

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

##### **En tous secteurs :**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées selon un recul au-moins égal à la moitié de la hauteur calculée au sommet de façade, sans pouvoir être inférieur à 3,00m.

Toutefois, les constructions et installations dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 3,50m sont autorisées dans la bande comprise entre 0 et 3,00m calculée à partir des limites séparatives.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

##### **En secteurs Ua :**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

##### **En secteur Ub :**

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée comme suit :

- L'emprise au sol des maisons individuelles réalisées en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.
- L'emprise au sol des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble est limitée à 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

- L'emprise au sol des autres constructions est limitée à 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

#### En secteur Uc :

L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 60% du terrain d'assiette de projet.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée comme suit :

Secteurs	Constructions	Sommet de façade et acrotère	Point le plus haut
Ua et Uc	Habitations individuelles	7,00m	10,00m
	Autre type de constructions	10,00m	13,00m
Ub	Habitations individuelles hors opération d'aménagement d'ensemble	7,00	10,00m
	Autre type de constructions	8,00m	11,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Les dispositions de l'OAP thématique « densité de logement et optimisation du foncier s'applique ». Se référer au document des orientations d'aménagement et de programmation pour connaître les modalités applicables.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Maisons individuelles : Les toitures des constructions principales doivent être à 2 pentes ou 4 pentes. Les toitures monopentes et les toits-plats ne sont autorisés que sur les volumes secondaires. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,50m au sommet

de façade et 5,00m au point le plus haut pour les toitures monopentes et à 3,50m à l'acrotère pour les toits-plats.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

Les constructions et installation de type « conteneur » doivent être bardées de bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que sur les volumes secondaires.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles devront être constituées d'un ou plusieurs dispositifs suivants :

- Mur enduit ou recouvert de pierres de pays ;
- Mur bahut de 1,00m de hauteur maximum, enduit ou recouvert de pierres de pays, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- Grille ou grillage doublé ou non d'une haie ;
- Dispositif ajouré doublé ou non d'une haie.

Sur voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m, sauf sur les 5 premiers mètres depuis la voie où elle est limitée à 1,50m.

L'utilisation des matériaux suivants est interdite : plaques de béton, bâches textiles et plastique, matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés nus.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

**Coefficient de pleine terre minimum :**

En secteurs Ua et Uc : 0,1 (soit 10% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet).

En secteur Ub : 0,3 (soit 30% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet).

**Coefficient de biotope par surface minimum :**

En secteur Uc : 0,3 (soit 30% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet).

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces verts devront représenter une surface minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de

constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noues paysagères et accessibles.

Des aménagements complémentaires (cheminements, aires de jeux de détente et de repos, ...etc.) peuvent être réalisés dans les espaces libres paysagers à réaliser, mais en aucun cas des aires de stationnement en aérien, ni des aménagements de voirie. Des accès y compris automobiles à un terrain y sont toutefois possibles.

#### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

#### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ueq

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

La zone Ueq correspond aux zones destinées aux d'équipements publics.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités *GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ueq :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Artisanat et commerces de détails Commerce de gros Autre hébergement touristique Restauration Cinéma Hôtel
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle		

	Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations relevant de la destination Equipements d'intérêt collectifs et services publics.
- Les constructions et installations relevant de la destination de la sous-destination « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous réserve qu'elles relèvent d'une activité d'intérêt collectif.
- Les affouillement et exhaussement de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de mixité sociale.

Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des habitations sont autorisées.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voies et emprises publiques, soit en recul d'au-moins 5,00m.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées selon un recul au-moins égal à la moitié de la hauteur calculée au sommet de façade, sans pouvoir être inférieur à 3,00m.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée comme suit :

Secteurs	Sommet de façade et acrotère	Point le plus haut
Ueq	9,00m	12,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes des constructions doivent être simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être masquées par des dispositifs adaptés.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

##### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité

techniques impérative liée au caractère de l'établissement. Elles peuvent être doublées de végétation.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

**Coefficient de pleine terre minimum :**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 0,3 (soit 30% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet).

**Coefficient de biotope par surface minimum :**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones en matière de plantation pour connaître les modalités applicables.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

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

La zone Ui correspond aux zones d'activités économiques de la commune, situées à Kerovel et à Lann-Guinet.

Elle comprend les secteurs :

- **Uia** : correspondant aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.
- **Uib** : correspondant aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités commerciales.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités *GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ui :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services	Commerce de gros	Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Restauration Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Autres équipements recevant du public		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires		Industrie Entrepôt	Bureau Cuisine dédiée à la vente en ligne Centre de congrès et d'exposition
---	--	-----------------------	---

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

#### En tous secteurs :

- Les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction ;
- L'ouverture de carrière et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- Les aires de jeux et parc de loisirs ;

#### En secteur Uia :

- Les activités commerciales et de services autres que les magasins d'usine et les showrooms, sous réserve de respecter les dispositions applicables à la gestion des implantations commerciales.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

#### En tous secteurs :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif, à conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des habitations et avec les activités autorisées dans la zone.

#### En secteur Uia :

- Les activités artisanales et industrielles, dont les installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles respectent la réglementation spécifique.
- La construction d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou productive déjà présente dans la zone.
- Les activités commerciales et de services directement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, à condition qu'elles soient liées à une activité de production (magasin d'usine, showroom).

#### En secteur Uib :

- Les activités commerciales et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée, sauf réglementation spécifique applicable aux installations classées pour l'environnement.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions et installations en limite séparative est autorisée, sauf en cas de limite séparative avec des zones d'habitat.

Dans ce cas, l'implantation des constructions et installation doit se faire en retrait d'au moins 3,00m par rapport aux limites séparatives avec une zone à vocation principale d'habitat.

L'implantation des installations classées pour l'environnement doit respecter la réglementation spécifique à ce type d'activités.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol minimum des constructions est fixée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

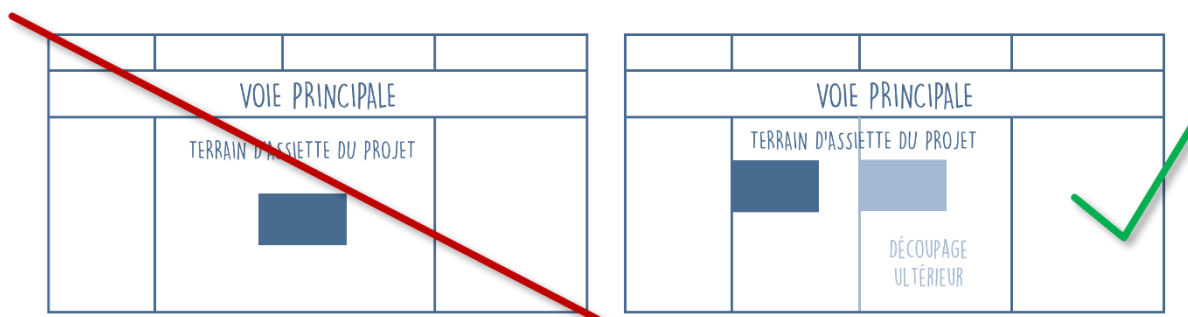
#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 12,00m au point le plus haut.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activité comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques, dûment justifiés.

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

L'implantation des constructions et installations doit permettre d'optimiser le foncier : elle ne doit pas compromettre les découpages fonciers ultérieurs et le désenclavement des parcelles attenantes.



## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes des constructions doivent être simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être aménagées dans les bâtiments ou au minimum accolées à une des façades et masquées par des dispositifs adaptés.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

#### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité techniques impérative liée au caractère de l'établissement. Elles peuvent être doublées de végétation.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

#### **Coefficient de pleine terre minimum :**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 0,1 (soit 10% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet).

**Coefficient de biotope par surface minimum :**

Non réglementé

**6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones en matière de plantation pour connaître les modalités applicables.

**ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

**SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

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

La zone UL correspond aux zones dédiées aux équipements sportifs et de loisirs situés dans le bourg.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités *GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone UL :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Artisanat et commerces de détails Commerce de gros Autre hébergement touristique Restauration Cinéma Hôtel
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		

	Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations, aménagements et ouvrages, sous réserve d'être liés aux activités sportives et de loisirs.
- Les affouillement et exhaussement de sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de mixité sociale.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voies et emprises publiques, soit en recul d'au-moins 3,00m.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au-moins égale à la moitié de la hauteur calculée au sommet de façade, sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 12,00m au point le plus haut.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes des constructions doivent être simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être aménagées dans les bâtiments ou au minimum accolées à une des façades et masquées par des dispositifs adaptés.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

##### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité techniques impérative liée au caractère de l'établissement. Elles peuvent être doublées de végétation.

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

#### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

## **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

### **Coefficient de pleine terre minimum :**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 0,3 (soit 30% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet).

### **Coefficient de biotope par surface minimum :**

Non réglementé

## **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones en matière de plantation pour connaître les modalités applicables.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

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

La zone Ur correspond au secteur dédié à l'habitat léger réversible.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ur :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation		Logement Hébergement	
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros Autre hébergement touristique Restauration Cinéma Hôtel
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les installations annexes (inférieures à 5m<sup>2</sup> de surface de plancher) nécessaires à leur fonctionnement.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du village (locaux communs, ...).
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services et des équipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de mixité sociale.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions autorisées n'est pas réglementée.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions autorisées n'est pas réglementée.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée comme suit :

Secteurs	Sommet de façade et acrotère	Point le plus haut
Ur	4,50m	6,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement de la zone et de gestion économe de l'espace.

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

Les constructions et installation de type « conteneur » doivent être bardées de bois. Le bardage PVC est interdit.

Le bardage métallique n'est autorisé que sur les volumes secondaires.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

#### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles devront être constituées d'un ou plusieurs dispositifs suivants :

- Mur enduit ou recouvert de pierres de pays ;
- Mur bahut de 1,00m de hauteur maximum, enduit ou recouvert de pierres de pays, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- Grille ou grillage doublé ou non d'une haie ;
- Dispositif ajouré doublé ou non d'une haie.

Sur voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m, sauf sur les 5 premiers mètres depuis la voie où elle est limitée à 1,50m.

L'utilisation des matériaux suivants est interdite : plaques de béton, bâches textiles et plastique, matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés nus.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

**Coefficient de pleine terre minimum :**

Non réglementé

**Coefficient de biotope par surface minimum :**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones en matière de plantation pour connaître les modalités applicables.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Unv

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

La zone Unv est destinée à la préservation du patrimoine naturel dans le bourg de Grand-Champ.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Unv :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros Autre hébergement touristique Restauration Cinéma Hôtel
Equipements d'intérêt collectifs et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- Les aménagements nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces et notamment à la continuité des liaisons douces.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Sans objet

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

#### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

#### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Sans objet

#### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones en matière de plantation pour connaître les modalités applicables.

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

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

La zone 1AUa correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation du bourg, à vocation principale d'habitat.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités *GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone 1AUa :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement		
Commerces et activités de services	Restauration Cinéma Hôtel	Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros	Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	

	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne	Industrie Entrepôt	

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités de commerce de détail et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les activités de commerce de gros, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les activités artisanales et industrielles, les entrepôts, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de mixité sociale.

Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des habitations sont autorisées.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

Les garages des habitations individuelles directement accessible depuis la voie doivent être implantés en limite ou en recul d'au-moins 5,00m.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées selon un recul au-moins égal à la moitié de la hauteur calculée au sommet de façade, sans pouvoir être inférieur à 3,00m.

Toutefois, les constructions et installations dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 3,50m sont autorisées dans la bande comprise entre 0 et 3,00m calculée à partir des limites séparatives.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée comme suit :

Secteurs	Constructions	Sommet de façade et acrotère	Point le plus haut
1AUa	Habitations individuelles	7,00m	10,00m
	Autre type de constructions	10,00m	13,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Les dispositions de l'OAP thématique « densité de logement et optimisation du foncier s'applique ». Se référer au document des orientations d'aménagement et de programmation pour connaître les modalités applicables.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Maisons individuelles : les toitures des constructions principales doivent être à 2 pentes ou 4 pentes. Les toitures monopentes et les toits-plats ne sont autorisés que sur les volumes secondaires. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,50m au sommet de façade et 5,00m au point le plus haut pour les toitures monopentes et à 3,50m à l'acrotère pour les toits-plats.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

Les constructions et installation de type « conteneur » doivent être bardées de bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que sur les volumes secondaires.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles devront être constituées d'un ou plusieurs dispositifs suivants :

- Mur enduit ou recouvert de pierres de pays ;
- Mur bahut de 1,00m de hauteur maximum, enduit ou recouvert de pierres de pays, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- Grille ou grillage doublé ou non d'une haie ;
- Dispositif ajouré doublé ou non d'une haie.

Sur voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m, sauf sur les 5 premiers mètres depuis la voie où elle est limitée à 1,50m.

L'utilisation des matériaux suivants est interdite : plaques de béton, bâches textiles et plastique, matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés nus.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

**Coefficient de pleine terre minimum :**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 0,1 (soit 10% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet).

**Coefficient de biotope par surface minimum :**

Le coefficient de biotope par surface minimum est fixé à 0,3 (soit 30% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet).

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces verts devront représenter une surface minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noues paysagères et accessibles.

Des aménagements complémentaires (cheminements, aires de jeux de détente et de repos, ...etc.) peuvent être réalisés dans les espaces libres paysagers à réaliser, mais en aucun cas des aires de stationnement en aérien, ni des aménagements de voirie. Des accès y compris automobiles à un terrain y sont toutefois possibles.

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUeq

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

La zone 1AUeq correspond aux zones destinées aux d'équipements publics.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités *GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone 1AUeq :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Artisanat et commerces de détails Commerce de gros Autre hébergement touristique Restauration Cinéma Hôtel
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle		

	Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations relevant de la destination Equipements d'intérêt collectifs et services publics.
- Les affouillement et exhaussement de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des habitations sont autorisées.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voies et emprises publiques, soit en recul d'au-moins 5,00m.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées selon un recul au-moins égal à la moitié de la hauteur calculée au sommet de façade, sans pouvoir être inférieur à 3,00m.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### 4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée comme suit :

Secteurs	Sommet de façade et acrotère	Point le plus haut
Ueq	9,00m	12,00m

#### 4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

### ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes des constructions doivent être simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être masquées par des dispositifs adaptés.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

##### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité techniques impérative liée au caractère de l'établissement. Elles peuvent être doublées de végétation.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

#### **Coefficient de pleine terre minimum :**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 10% de la surface du terrain d'assiette du projet.

#### **Coefficient de biotope par surface minimum :**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones en matière de plantation pour connaître les modalités applicables.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

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

La zone 1AUi correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation du bourg, à vocation d'activités économiques.

Elle comprend les secteurs :

- **1AUia** : correspondant aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.
- **1AUib** : correspondant aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités commerciales.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités *GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone 1AUi :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services	Commerce de gros	Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Restauration Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Autres équipements recevant du public		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires		Industrie Entrepôt	Cuisine dédiée à la vente en ligne Centre de congrès et d'exposition Bureau
---	--	-----------------------	---

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

#### En tous secteurs :

- Les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction ;
- L'ouverture de carrière et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- Les aires de jeux et parc de loisirs ;

#### En secteur 1AUia :

- Les activités commerciales et de services autres que les magasins d'usine et les showrooms, sous réserve de respecter les dispositions applicables à la gestion des implantations commerciales.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

#### En tous secteurs :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif, à conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des habitations et avec les activités autorisées dans la zone.
- Les activités commerciales et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones.

#### En secteur 1AUia :

- Les activités artisanales et industrielles, dont les installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles respectent la réglementation spécifique.
- La construction d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité productive déjà présente dans la zone.
- Les activités commerciales et de services directement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, à condition qu'elles soient liées à une activité de production (magasin d'usine, showroom).

#### En secteur 1AUib :

- Les activités commerciales et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée, sauf réglementation spécifique applicable aux installations classées pour l'environnement.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions et installations en limite séparative est autorisée, sauf en cas de limite séparative avec des zones d'habitat.

Dans ce cas, l'implantation des constructions et installation doit se faire en retrait d'au moins 3,00m par rapport aux limites séparatives avec une zone à vocation principale d'habitat.

L'implantation des installations classées pour l'environnement doit respecter la réglementation spécifique à ce type d'activités.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

##### **En secteur 1AUia :**

L'emprise au sol minimum des constructions est fixée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

##### **En secteur 1AUib :**

L'emprise au sol minimum des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain d'assiette du projet.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

##### **En secteur 1AUia :**

La hauteur des constructions et installations doit être comprise entre 10,00m au sommet de façade et 16,00m au point le plus haut.

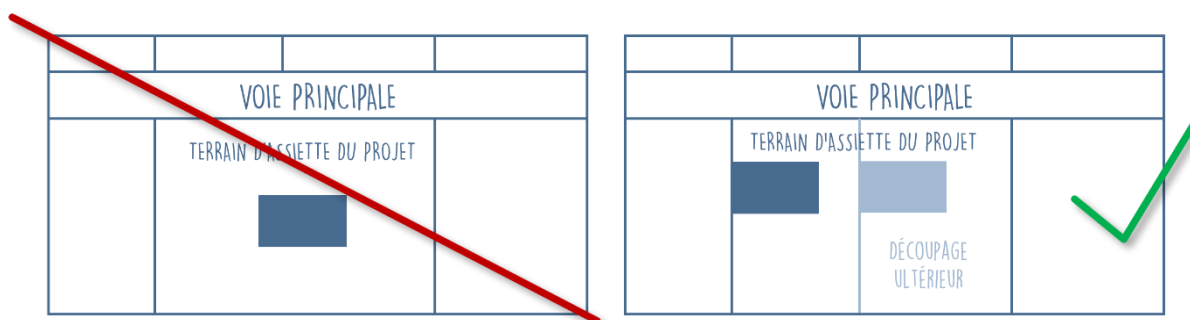
Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activité comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques, dûment justifiés.

##### **En secteur 1AUib :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00m au point le plus haut.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

L'implantation des constructions et installations doit permettre d'optimiser le foncier : elle ne doit pas compromettre les découpages fonciers ultérieurs et le désenclavement des parcelles attenantes.



## ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

### 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes des constructions doivent être simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être aménagées dans les bâtiments ou au minimum accolées à une des façades et masquées par des dispositifs adaptés.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

#### TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité techniques impérative liée au caractère de l'établissement. Elles peuvent être doublées de végétation.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

#### **Coefficient de pleine terre minimum :**

Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 0,1 (soit 10% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet).

#### **Coefficient de biotope par surface minimum :**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones en matière de plantation pour connaître les modalités applicables.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

La zone 2AU correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation du bourg. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone 2AU :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros Autre hébergement touristique Restauration Cinéma Hôtel
Equipements d'intérêt collectifs et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensable au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Sans objet

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

#### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

#### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Sans objet

#### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones en matière de plantation pour connaître les modalités applicables.

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aa/Ab

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune à dominante agricole, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, économique et biologique des terres.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles.
- **Ab** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, où toute construction et installation est interdite. Le secteur Ab concerne notamment les abords de l'enveloppe urbaine du bourg.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Aa :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole	Exploitation agricole Exploitation forestière		
Habitation		Logement	Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte

			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

En zone Ab, les constructions et installations relevant des activités des exploitations agricoles et forestières sont autorisées sous conditions. Les constructions et installations relevant des autres sous-destinations sont autorisées dans les mêmes conditions qu'en zone Aa.

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

#### En tous secteurs :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements non liés à l'activité de la zone.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

#### En secteur Ab :

Toutes constructions et installations autres que celles visées au 2.2 de la présente section.

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

#### En secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
  - ✓ qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation

- ✓ que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires) ;
  - ✓ que l'implantation de la construction ne favorise, en aucun cas, la dispersion de l'urbanisation ni apporte pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
  - ✓ En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
  - ✓ Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée, nécessaire au fonctionnement de son exploitation agricole, aux mêmes conditions d'exploitation agricole et forestière que celles citées ci-dessus.
- Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
  - Les installations et changements de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural et repérés aux planches graphiques du présent règlement, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **En secteur Ab :**

- L'extension mesurée des bâtiments d'exploitation, existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile.
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publiques (eaux usées – eaux pluviales), ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la loi sur l'eau.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général,

dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à l'agrivoltaïsme.

**En tous secteurs :**

*Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.*

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. *NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : Le permis de construire pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF.*
- Les habitations existantes ainsi que celles issues d'un changement de destination peuvent faire l'objet d'extension, à condition :
  - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✓ que l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
  - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;
  - ✓ que cette extension se fasse dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- Une annexe à l'habitation existante peut être réalisée, à condition :
  - ✓ qu'elle soit implantée à moins de 20m de la construction principale ;
  - ✓ que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✓ qu'elle ne crée pas de nouveau logement ;
  - ✓ que son emprise au sol soit limitée à 40m<sup>2</sup> et sa hauteur limitée à 3,50m au point le plus haut.

**ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'activité doivent respecter un recul de 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes figurant au règlement graphique.

Les annexes des habitations existantes doivent s'implanter en recul d'au-moins 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU.

Les autres constructions et installations à usage d'activité doivent être implantées à au-moins 3,00m des limites séparatives.

Les annexes des habitations existantes peuvent être implantées en limite séparative.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et installations à usage d'activité n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des extensions et annexes aux habitations existantes est fixée au 2.2 précédent.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

##### **En tous secteurs :**

Dans le cas de constructions d'habitation ayant deux niveaux différents, la surélévation de la partie la plus basse peut être autorisée, sous réserve que la hauteur de la partie surélevée n'excède pas la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la partie la plus haute. Pour les autres constructions, la surélévation est interdite.

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale autorisée des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

##### **En secteur Aa :**

La hauteur des bâtiments d'exploitation n'est pas réglementée.

##### **En secteur Ab :**

L'extension des bâtiments d'exploitation ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

## **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues.

Les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte blanche ou sombre, en bois ou en maçonnerie de pierres ou enduite.

Logement de fonction : Les toitures des constructions principales doivent être à 2 pentes ou 4 pentes. Les toitures monopentes et les toits-plats ne sont autorisés que sur les volumes secondaires. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,50m au sommet de façade et 5,00m au point le plus haut pour les toitures monopentes et à 3,50m à l'acrotère pour les toits-plats.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

#### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone agricole doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation d'agricoles et forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures nécessaires aux activités agricoles ne sont pas réglementées.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures des terrains d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- Mur bahut de 1,00m de hauteur maximum, enduit ou recouvert de pierres de pays, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- Grille ou grillage doublé ou non d'une haie ;
- Dispositif ajouré doublé ou non d'une haie.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m.

L'utilisation des matériaux suivants est interdite : plaques de béton, bâches textiles et plastique, matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés nus.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les zones de stockage de matériaux ou de déchets doivent être masquées par un écran végétal.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Non réglementé.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ae

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

La zone Ae correspond au secteur de la station d'épuration des eaux usées.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ae :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros Autre hébergement touristique Restauration Cinéma Hôtel
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- Les constructions et installations relevant de la destination Equipements d'intérêt collectifs.
- Les installations nécessaires à la gestion des eaux usées.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de mixité sociale.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées en dehors des marges de recul des routes départementales. Toutefois, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés dans ces marges de recul.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 7,00m au point le plus haut.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

## **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes des constructions doivent être simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être masquées par des dispositifs adaptés.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification, elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité techniques impérative liée au caractère de l'établissement. Elles peuvent être doublées de végétation.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

**Coefficient de pleine terre minimum :**

Non réglementé

**Coefficient de biotope par surface minimum :**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones en matière de plantation pour connaître les modalités applicables.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ak1/Ak2

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

La zone Ak1/Ak2 correspond à la carrière et aux activités associées.

- **Ak1** : parties du territoire affectées aux activités extractives, destinées à préserver la richesse du sol et du sous-sol, dans laquelle les constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- **Ak2** : parties du territoire affectées aux activités artisanales et industrielles en lien avec les activités de la carrière. Ce sous-secteur constitue un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ak1/Ak2 :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole		Exploitation agricole	Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires		Industrie Entrepôt Bureau	Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

#### **En secteur Ak1 :**

- Les opérations de recherche minière ainsi que l'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières et les installations annexes et connexes nécessaires et directement liées à ces activités.
- Les dépôts et installations de traitement des déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone.
- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la loi sur l'eau.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

#### **En secteur Ak2 :**

- Les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux activités industrielles en lien avec les activités de la carrière.
- Les dépôts et installation de traitement des déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées en dehors des marges de recul des routes départementales. Toutefois, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés dans ces marges de recul.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

##### **En secteur Ak1 :**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

**En secteur Ak2 :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

**4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixées comme suit :

Secteur	Sommet de façade	Point le plus haut
Ak1	Non réglementé	Non réglementé
Ak2	Non réglementé	15,00m

En zone Ak2, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour le projet de tour à agrégats, dans la limite de 20,00m.

La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

**4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

**ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS****5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

**5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues.

**En secteur Ak2 :**

Les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte grise de façon à se fondre dans le grand paysage.

Les enseignes devront être de qualité et parfaitement intégrées au paysage.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de talus existants, haies et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

#### **En secteur Ak2 :**

Les clôtures peuvent être constituées de grilles, grillages ou panneaux grillagés, de teinte sombre. La hauteur est limitée à 2,00m, sauf nécessité technique impérative, liée à l'activité de la zone.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les zones de stockage de matériaux ou de déchets doivent être situées en dehors des marges de recul des routes départementales et masquées par des dispositifs adaptés.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Non réglementé.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai

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

La zone Ai correspond à des activités économiques et de loisirs, installées en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg.

Elle comprend les secteurs :

- **Ai1** : dédiés aux activités de commerce et services.
- **Ai2** : dédiés aux activités d'hébergement touristique.

A titre exceptionnel, ces zones permettent l'extension des bâtiments existants dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Ai :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation		Logement	Hébergement
Commerces et activités de services		Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration Autre hébergement touristique	Commerce de gros Cinéma Hôtel
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte

			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

#### En secteur Ai1 :

- L'extension des bâtiments d'activité relevant de la sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous réserve que cette extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, existant à la date d'approbation du présent PLU et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

#### En secteur Ai2 :

- L'extension des bâtiments d'activité relevant de la sous-destination « Autre hébergement touristique » et « restauration », sous réserve que cette extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, existant à la date d'approbation du présent PLU et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

#### En tous secteurs :

- Les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extension, à condition :
  - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✓ que l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
  - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;
  - ✓ que cette extension se fasse dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- Une annexe à l'habitation existante peut être réalisée, à condition :
  - ✓ qu'elle soit implantée à moins de 20m de la construction principale ;
  - ✓ que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✓ qu'elle ne crée pas de nouveau logement ;
  - ✓ que son emprise au sol soit limitée à 40m<sup>2</sup> et sa hauteur limitée à 3,50m au point le plus haut.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Les dispositions de l'article 2.2 de la section 1 réglementent l'emprise au sol des constructions.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

Dans le cas de constructions ayant deux niveaux différents, la surélévation de la partie la plus basse peut être autorisée, sous réserve que la hauteur de la partie surélevée n'excède pas la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la partie la plus haute. Pour les autres constructions, la surélévation est interdite.

L'extension du bâtiment d'activité ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte blanche ou sombre, en bois en maçonnerie de pierres enduite.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

## **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage simple sur poteaux métalliques ou bois et peuvent être doublées de végétation. Elles peuvent également être constituées de mur bahut de 1,00m de hauteur maximum, enduit ou recouvert de pierres de pays, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité technique impérative.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Apv

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

La zone Apv correspond à une zone d'accélération des énergies renouvelables, secteur dédié à une installation photovoltaïque au sol, sur un délaissé de la carrière.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Apv :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration Commerce de gros Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires		Industrie	Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- Les panneaux photovoltaïques installés au sol, sous réserve que les installations respectent les modalités prévues par le décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023.
- Les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à la production et au stockage d'énergie renouvelable.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées en dehors des marges de recul des routes départementales. Toutefois, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés dans ces marges de recul.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 5,00m au point le plus haut.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

## **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 volumes des extensions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte grise de façon à se fondre dans le grand paysage.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage simple sur poteaux métalliques ou bois et peuvent être doublées de végétation.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité technique impérative.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

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

La zone Np correspond aux secteurs de la commune à dominante naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétiques, historique ou écologique.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Np :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole		Exploitation agricole Exploitation forestière	
Habitation		Logement	Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

#### **En tous secteurs :**

- L'ouverture de carrière et de mines ;
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- L'extension mesurée des bâtiments d'exploitation, existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile.
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publiques (eaux usées – eaux pluviales), ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la loi sur l'eau.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à l'agrivoltaïsme.

*Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.*

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. *NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : Le permis de construire pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF.*
- Les habitations existantes ainsi que celles issues d'un changement de destination peuvent faire l'objet d'extension, à condition :
  - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✓ que l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
  - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;
  - ✓ que cette extension se fasse dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- Une annexe à l'habitation existante peut être réalisée, à condition :
  - ✓ qu'elle soit implantée à moins de 20m de la construction principale ;
  - ✓ que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✓ qu'elle ne crée pas de nouveau logement ;
  - ✓ que son emprise au sol soit limitée à 40m<sup>2</sup> et sa hauteur limitée à 3,50m au point le plus haut.

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des extensions et annexes aux habitations existantes est fixée au 2.2 précédent.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au sommet de façade et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter

Dans le cas de constructions d'habitation ayant deux niveaux différents, la surélévation de la partie la plus basse peut être autorisée, sous réserve que la hauteur de la partie

surélevée n'excède pas la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la partie la plus haute. Pour les autres constructions, la surélévation est interdite.

La hauteur maximale autorisée des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues.

Les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte blanche ou sombre, en bois en maçonnerie de pierres enduite.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

##### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zones naturelles doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation d'agricoles et forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures nécessaires aux activités agricoles ne sont pas réglementées.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures des terrains d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- Mur bahut de 1,00m de hauteur maximum, enduit ou recouvert de pierres de pays, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- Grille ou grillage doublé ou non d'une haie ;
- Dispositif ajouré doublé ou non d'une haie.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m.

L'utilisation des matériaux suivants est interdite : plaques de béton, bâches textiles et plastique, matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés nus.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les zones de stockage de matériaux ou de déchets doivent être masquées par un écran végétal.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Non réglementé.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nf

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

La zone Nf correspond aux grands massifs boisés concernés par un plan de gestion.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Nf :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole		Exploitation forestière	Exploitation agricole
Habitation		Logement	Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration Commerce de gros Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1. SONT INTERDITS :

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations relevant de la sous-destination « exploitation forestière » sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastoral ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

*Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.*

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. *NB : Le fait qu'un bâtiment soit repéré au PLU ne garantit pas la possibilité de lui changer sa destination : Le permis de construire pour permettre le changement de destination doit recueillir l'avis conforme de la CDPENAF.*
- Les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extension, à condition :
  - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✓ que l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
  - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;
  - ✓ que cette extension se fasse dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- Une annexe à l'habitation existante peut être réalisée, à condition :
  - ✓ qu'elle soit implantée à moins de 20m de la construction principale ;
  - ✓ que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- ✓ qu'elle ne crée pas de nouveau logement ;
- ✓ que son emprise au sol soit limitée à 40m<sup>2</sup> et sa hauteur limitée à 3,50m au point le plus haut.

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'activité doivent respecter un recul de 5,00m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes figurant sur les planches graphiques du présent règlement.

Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations à usage d'activité doivent être implantées à au-moins 3,00m des limites séparatives.

Les annexes des habitations existantes peuvent être implantées en limite séparative.

Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et installations à usage d'activité n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des extensions et annexes aux habitations existantes est fixée au 2.2 précédent.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur des bâtiments d'exploitation n'est pas réglementée.

Dans le cas de constructions d'habitation ayant deux niveaux différents, la surélévation de la partie la plus basse peut être autorisée, sous réserve que la hauteur de la partie surélevée n'excède pas la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la partie la plus haute. Pour les autres constructions, la surélévation est interdite.

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale autorisée des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Le foncier doit être optimisé, dans une logique d'amélioration du fonctionnement des exploitations et de gestion économe de l'espace.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation devra s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement dans lequel il s'inscrit, aussi bien par les volumes que par les matériaux utilisés et les couleurs retenues.

Les volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte blanche ou sombre, en bois ou en maçonnerie de pierres ou enduite.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

##### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en zone naturelle doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Être posées à 30cm au-dessus du sol
- Être limitée à 1,20m de hauteur
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels
- Ne pas être vulnérantes, ni piégeantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures édifiées à moins de 150m des sièges et sites d'exploitation forestières, et à moins de 150m des habitations existantes.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures nécessaires aux activités agricoles ne sont pas réglementées.

Sauf dispositions précédentes, les clôtures des terrains d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- Mur bahut de 1,00m de hauteur maximum, enduit ou recouvert de pierres de pays, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- Grille ou grillage doublé ou non d'une haie ;

- Dispositif ajouré doublé ou non d'une haie.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m.

L'utilisation des matériaux suivants est interdite : plaques de béton, bâches textiles et plastique, matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés nus.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

Les zones de stockage de matériaux ou de déchets doivent être masquées par un écran végétal.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Non réglementé.

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

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

La zone NL correspond à la ceinture verte du bourg, dans laquelle seuls les constructions, installations et aménagement réversibles nécessaires aux activités de loisirs sont autorisés.

Cette zone constitue un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone NL :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Artisanat et commerces de détails Restauration Commerce de gros Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Equipements sportifs	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- Les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux activités de loisirs, sous réserve de permettre un retour à l'état naturel du site (réversibles).

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées en dehors des marges de recul des routes départementales.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 5m au point le plus haut.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Le foncier doit être optimisé, dans une logique de gestion économe de l'espace.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » s'appliquent. Se référer au document des OAP pour connaître les modalités applicables.

#### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 volumes des constructions seront simples. Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte blanche ou sombre, en bois ou en maçonnerie de pierres ou enduite.

Les châssis de toit ainsi que les dispositifs pour capter l'énergie solaire doivent être de couleur sombre.

#### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage simple sur poteaux métalliques ou bois et peuvent être doublées de végétation.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,00m, sauf nécessité technique impérative.

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

#### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones et à l'OAP thématique « Biodiversité » pour connaître les modalités applicables.

#### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Non réglementé

#### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm

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

La zone Nm est réservée à l'exercice des activités militaires du Camp de Meucon et installations liées.

Certains terrains peuvent être concernés par les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de *PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER* (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone Nm :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation			Logement Hébergement
Commerces et activités de services			Artisanat et commerces de détails Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration Commerce de gros Cinéma Hôtel Autre hébergement touristique
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

## **ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1. SONT INTERDITS :**

- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

### **2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- Les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux activités militaires.
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, qui pour des impératifs techniques ne pourraient être situés dans d'autres zones.

## **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE**

Non réglementée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementée.

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementée.

#### **4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES**

Non réglementée.

#### **4.5. DENSITES DE CONSTRUCTION**

Non réglementée.

### **ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

Non réglementée.

#### **5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

##### **TRAITEMENT DES CLOTURES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER**

Non réglementé.

### **6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE, COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Non réglementé

### **6.3. REALISATION D'ESPACES VERTS**

Non réglementée.

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENTS**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Se référer aux dispositions applicables à toutes zones pour connaître les modalités applicables.

# ANNEXES

# ANNEXE 1 : PALETTE PAYSAGERE

Espèces recommandées dans le cadre de plantations :

## Haies & limites séparatives

LES ESPÈCES PRÉCONISÉES POUR UNE HAIE DE 1M80-2M DE HAUTEUR  
À planter en respectant une bonne distance entre chaque plant (1m environ)

FEUILLAGE CADUC	Intérêt décoratif	FEUILLAGE PERSISTANT	Intérêt décoratif
Arbre à faisans	● juin > octobre	Arbre au poivre	● août > septembre
Aronie à feuilles d'arbusier	○ mai > juin	Épine-vinette de Darwin	● avril > juin
Chèvrefeuille arbustif d'hiver	○ décembre > mars	Eriostemon myoporoides	○ novembre > mars
Cognassier du Japon	○ février > avril	Goyavier du Brésil	● juillet > septembre
Cornouiller à bois jaune	○ mai > juin	Grévillier à feuilles de Genévrier	● mai > août
Deutzia "Rosealind"	● mai > juillet	Laurier tin "Lisarose"	● novembre > mars
Lilas "Dark Purple"	● printemps & fin d'été	Nerprun "Variegatus"	● avril-mai
Mauve en arbre "Barnsley"	● juillet > octobre	Oranger du Mexique	○ printemps & fin d'été
Physocarpe à feuilles d'Obier	○ mai > juin	Osmanthe 3 couleurs	○ septembre-octobre
Seringat ou Jasmin des poètes	○ juin	Pittosporum du Japon "Gold Star"	- -
Spirée Van Houttei	○ mai > juin	Rince-bouteille	● mai > juin
Symphorine ou arbre aux perles	● juin > octobre	Troène "Lemon and Lime"	○ juillet
Viome "Pop Corn"	○ mai > juin		
Weigélie "Red Prince"	● juin > juillet		
		FEUILLAGE SEMI-PERSISTANT	Intérêt décoratif
		Abélia "Edouard Goucher"	● juin > octobre
		Épine-vinette pourpre	● mai
		Genêt de Porlock	● avril-mai
		Troène "Musli"	○ juin > juillet

● ○ ● ● ● ● Couleur des fleurs ou des baies

○ ● Couleur des fleurs suivie de la couleur des fruits ou des baies

### Créez des haies libres

Une haie "libre" laisse aux arbres et arbustes leur forme naturelle. Sans contrainte quant aux associations (arbustes fleuri, de toutes teintes de bois ou de feuilles, haie fruitière...), les arbustes étendent ainsi leur ramure pour vous protéger des regards et ne demandent que très peu d'entretien (seulement 1 taille par an à l'automne).



#### PENSEZ-Y !

Allez voir votre pépiniériste, il saura vous conseiller sur les essences à choisir en fonction de ce que vous cherchez !



Extrait de "Mon jardin zéro déchet" GMVA

## Espèces exotiques envahissantes proscrites dans le cadre de plantations :

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définies par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne et par le Conservatoire Botanique de Brest. Figurent également la liste des plantes à surveiller et une liste de plantes déconseillées au sein du Grand Site de France.

Dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement, la plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

Les arrêtés préfectoraux concernant la lutte contre les espèces végétales et animales invasives doivent être pris en compte : arrêté du 1<sup>er</sup> avril 2019 prescrivant la lutte contre l'ambrosie à feuille d'armoise et la berce du Caucase, arrêté du 31 juillet 2020 contre le baccharis, arrêté du 24 avril 2024 définissant les obligations de lutte contre les chenilles processionnaires.

### Liste des plantes invasives avérées :

*Allium triquetrum* - Ail triquètre  
*Azolla filiculoides* - Azolle fausse-fougère  
*Baccharis halimifolia* - Baccharis à feuilles d'halinium  
*Bidens frondosa* - Bident à fruits noirs  
*Carpobrotus acinaciformis* - Griffes de sorcière à feuilles en sabre  
*Carpobrotus acinaciformis / edulis* - Griffes de sorcière sensu lato  
*Carpobrotus acinaciformis x edulis* - Griffes de sorcière hybride  
*Carpobrotus edulis* - Griffes de sorcière  
*Cortaderia selloana* - Herbe de la Pampa  
*Crassula helmsii* - Crassule de Helms  
*Egeria densa* - Egérie dense  
*Heracleum mantegazzianum* - Berce du Caucase  
*Hydrocotyle ranunculoides* - Hydrocotyle à feuilles de renoncule  
*Impatiens glandulifera* - Balsamine de l'Himalaya  
*Lagarosiphon major* - Grand lagarosiphon  
*Lathyrus latifolius* - Gesse à larges feuilles

*Laurus nobilis* - Laurier-sauce  
*Lemna minuta* - Lentille d'eau minuscule  
*Ludwigia peploides* - Jussie faux-pourpier  
*Ludwigia uruguayensis* - Jussie à grandes fleurs  
*Myriophyllum aquaticum* - Myriophylle aquatique  
*Paspalum distichum* - Paspale à deux épis  
*Polygonum polystachyum* - Renouée à nombreux épis  
*Prunus laurocerasus* - Laurier-cerise  
*Reynoutria japonica* - Renouée du Japon  
*Reynoutria x bohémica* - Renouée de Bohême  
*Rhododendron ponticum* - Rhododendron pontique  
*Senecio cineraria* - Cinéraire maritime  
*Spartina alterniflora* - Spartine à feuilles alternes  
*Spartina x townsendii var. anglica* - Spartine anglaise

### Liste des plantes invasives potentielles :

*Acacia dealbata* - Mimosa d'hiver  
*Acer pseudoplatanus* - Erable sycomore  
*Ailanthus altissima* - Ailanth glanduleux  
*Ambrosia artemisiifolia* - Ambrosie à feuilles d'Armoise  
*Anthemis maritima* - Anthémis maritime  
*Buddleja davidii* - Arbre à papillon  
*Claytonia perfoliata* - Claytone de Cuba  
*Cornus sericea* - Cornouiller soyeux  
*Cotoneaster franchetii* - Cotoneaster de Franchet

*Cotoneaster horizontalis* - Cotonéaster horizontale  
*Cotoneaster simonsii* - Cotonéaster de Simons  
*Cotoneaster x watereri*  
*Cotula coronopifolia* - Cotule pied-de-corbeau  
*Crocasmia x crocosmiiflora* - Montbretia  
*Cuscuta australis* - Cuscute australe  
*Cyperus esculentus* - Souchet comestible  
*Datura stramonium* - Datura officinal  
*Elaeagnus angustifolia* - Olivier de Bohême

*Elaeagnus x submacrophylla* - Chalef de Ebbing  
*Elodea nuttallii* - Elodée de Nuttall  
*Epilobium adenocaulon* - Epilobe cilié  
*Impatiens balfouri* - Balsamine de Balfour  
*Lindernia dubia* - Lindernie fausse-gratiolle  
*Lobularia maritima* - Alysson maritime  
*Parthenocissus inserta* - Vigne-vierge commune

*Petasites fragrans* - Pétasite odorant  
*Petasites hybridus* - Pétasite officinal  
*Pyracantha coccinea* - Buisson ardent  
*Robinia pseudoacacia* - Robinier faux-acacia  
*Rosa rugosa* - Rosier rugueux  
*Senecio inaequidens* - Sénéçon du Cap  
*Yucca gloriosa* - Yucca glorieux

### Liste des plantes à surveiller :

*Acer negundo* - Erable négundo  
*Aesculus hippocastanum* - Marronnier d'Inde  
*Amaranthus hybridus subsp. hybridus* - Amarante hybride  
*Ambrosia coronopifolia* - Ambrosie à épis grêles  
*Arctotheca calendula* - Souci du Cap  
*Artemisia verlotiorum* - Armoise de Chine  
*Aster lanceolatus* - Aster lancéolé  
*Aster novae-angliae* - Aster d'automne  
*Aster novi-belgii* - Aster de Virginie  
*Aster squamatus* - Aster écailléux  
*Aster x salignus* - Aster à feuilles de saule  
*Berberis darwinii* - Vinettier de Darwin  
*Berteroa incana* - Alysson blanc  
*Bidens connata* - Bident à feuilles connées  
*Bromus willdenowii* - Brome purgatif  
*Cardaria draba* - Cardaire drave  
*Chenopodium ambrosioides* - Chénopode fausse ambrosie  
*Conyza bonariensis* - Vergerette de Buenos Aires  
*Conyza canadensis* - Vergerette du Canada  
*Conyza floribunda* - Vergerette à fleurs nombreuses  
*Conyza sumatrensis* - Vergerette de Sumatra  
*Coronopus didymus* - Sénébière didyme  
*Crepis sancta* - Salade-de-lièvre  
*Cyperus eragrostis* - Souchet robuste  
*Eichhornia crassipes* - Jacinthe d'eau  
*Eleocharis bonariensis* - Souchet de Buenos Aires  
*Elodea canadensis* - Elodée du Canada  
*Epilobium brachycarpum* - Epilobe à feuilles étroites  
*Eragrostis pectinacea* - Eragrostis en peigne  
*Erigeron annuus* - Erigéron annuel  
*Erigeron karvinskianus* - Paquerette des murailles  
*Fallopia aubertii* - Renouée d'Aubert  
*Galega officinalis* - Sainfoin d'Espagne  
*Galinsoga parviflora* - Galinsoga glabre

*Galinsoga quadriradiata* - Galinsoga cilié  
*Gunnera tinctoria* - Gunnéra du Chili  
*Impatiens parviflora* - Balsamine à petites fleurs  
*Juncus tenuis* - Jonc grêle  
*Lemna turionifera* - Lentille d'eau turionifère  
*Leycesteria formosa* - Arbre aux faisans  
*Lonicera japonica* - Chèvrefeuille du Japon  
*Lycium barbarum* - Lyciet commun  
*Mahonia aquifolium* - Mahonia faux-houx  
*Miscanthus sinensis* - Miscanthus de Chine  
*Nassella tenuissima* - Stipe cheveux d'ange  
*Oenothera erythrosepala* - Onagre à grandes fleurs  
*Panicum dichotomiflorum* - Millet des rizières  
*Paspalum dilatatum* - Herbe de Dallis  
*Phytolacca americana* - Raisin d'Amérique  
*Pistia stratiotes* - Laitue d'eau  
*Prunus cerasus* - Griottier  
*Prunus serotina* - Cerisier tardif  
*Pterocarya fraxinifolia* - Noyer ailé du Caucase  
*Reynoutria sachalinensis* - Renouée Sakhaline  
*Rhus typhina* - Sumac de Virginie  
*Sagittaria latifolia* - Sagittaire à larges feuilles  
*Salpichroa organifolia* - Muguet des pampas  
*Senecio mikanioides* - Sénéçon-lierre  
*Solidago canadensis* - Solidage du Canada  
*Solidago gigantea* - Solidage tardif  
*Sorghum halepense* - Sorgho d'Alep  
*Sporobolus indicus* - Sporobole fertile  
*Symphoricarpos albus* - Symphorine à fruits blancs  
*Symphytum bulbosum* - Consoude à bulbe  
*Tetragonia tetragonoides* - Epinard de Nouvelle-Zélande  
*Trachycarpus fortunei* - Palmier à chanvre  
*Verbena bonariensis* - Verveine de Buenos Aires


Se référer également au guide « Végétation en ville » publié sur le site de l'ARS : <https://www.santeenvironnement-nouvelleaquitaine.fr/content/uploads/2025/04/Guide-Vegetation-en-ville.pdf>

## ANNEXE 2 : GUIDE DE BONNES PRATIQUES POUR LA GESTION DES HAIES


CAS DE FIGURE	CRITERE/NOTE	PROPOSITIONS
<b>Haies situées en trame bleue</b>	Ripisylve Haies situées en ceinture de bas fond ou vallon	<b>Interdiction totale d'arasement</b>
<b>Haies anti-érosives</b>	Haies situées jouant un rôle anti-érosif : Perpendiculaire à la pente, Présentant un angle d'infiltration	<b>Compensation à 100 %</b> Priorité des mesures compensatoires pour <b>supprimer les points noirs</b> : brèche dans talus, effondrement, suppression des fuites latérales... Compensation sur le même versant
<b>Haies en trame verte</b>	Connexion à un ou plusieurs éléments de la trame verte (bois, haie, talus, ...)	<b>Compensation à 100 %</b> <b>Priorité des mesures compensatoires pour reconnecter des éléments entre eux</b>
<b>Haies favorables à la biodiversité</b>	Présence de l'ensemble des strates (arborée, arbustive, herbacée) Couverture ligneuse continue	<b>Compensation à 100 %</b> <b>Par plantation ou regarnissage</b>
<b>Haies en bordure de réseau viaire</b>		<b>Interdiction de changement d'affectation</b> <b>sauf projet de desserte et création d'accès</b> <b>=&gt; mesures compensatoires adaptées.</b>
<b>Haies en interface bâti</b>	Peuplement de qualité (Futaie, TSF, couverture ligneuse continue) Peuplement d'avenir (strate arbustive de qualité, confère rôle éco)	<b>Interdiction de changement d'affectation</b> <b>sauf projet urbain ou d'extension de bâtiment agricole</b> <b>-&gt; compensation recherchant les 100%</b>
	Autre type (haie basse, ornementale, de mauvaise qualité)	<b>Autorisation sans compensation</b>
<b>Haies en proximité immédiate d'éléments patrimoniaux</b>	Proximité de 100m au patrimoine bâti et petit patrimoine (chapelles, manoirs, fontaines, lavoirs)	<b>Compensation à 100 %</b> <b>par plantation et/ou regarnissage sur le même site</b>
<b>Haies en bordure des chemins</b>	Chemins de randonnées	<b>Compensation à 100 %</b> <b>par plantation et/ou regarnissage sur le même site</b>
	Chemins creux (cf. recensement)	<b>Interdiction de changement d'affectation</b> (cf protection des chemins creux)
<b>Haies à strate arbustive d'avenir</b>	Strate ligneuse continue Au moins 50% d'essences d'avenir (merisier, chêne, hêtre, châtaigner)	<b>Compensation à 100 %</b> <b>Par plantation et/ou regarnissage sur le même site avec des essences à potentiel égal</b>
<b>Haies à strate arborée qualité Bois d'œuvre</b>	Strate arborée de qualité	<b>Reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans</b> <b>Valorisation économique des BO</b>

# ANNEXE 3 : RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES


## Retrait-gonflement des Argiles




**Pour réduire et  
Construire  
sans fissures !**



**Département du  
Morbihan**





**Identification des zones sensibles**

**La carte départementale de l'Aléa retrait-gonflement**

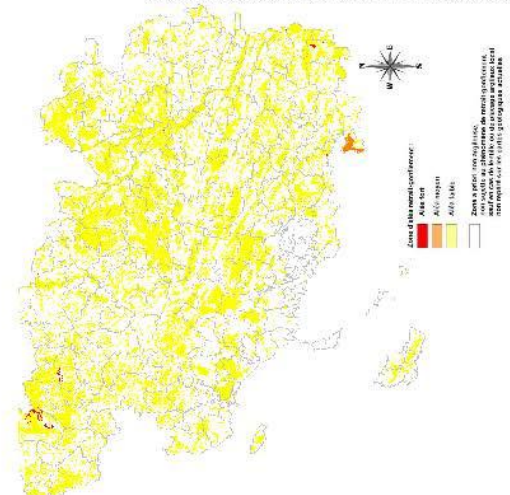
La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses des sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Son échelle de validité est le 1/50 000. **Pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose !**


De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (Aléa nul), il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses non cartographiées susceptibles de provoquer des sinistres.

**Quelques chiffres clés :**

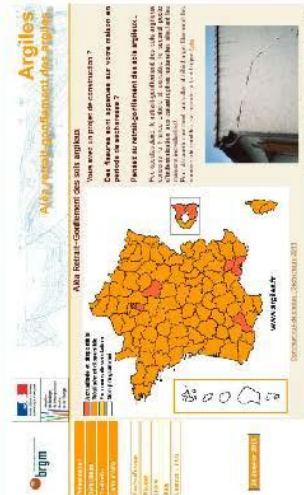
- Seulement 33 sinistres dans le Morbihan dont 15 sur la commune de Pénestin;
- A la date du 31 janvier 2010, seulement 3 communes sur les 261 que compte le département ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène, pour des périodes comprises entre mai 1989 et octobre 2007 ;
- Aléa fort : 0,01 % de la superficie du département ;
- Aléa moyen : 1,46 % de la superficie du département ;
- Aléa faible : 33,34 % de la superficie du département ;
- Aléa a priori nul : 64,19 % de la superficie du département.



© Copyleft : BRGM - CCTMSE, Direction de la Prévention et de la Gestion des Risques



**Site internet dédié : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)**



**Pour en savoir plus :**

**T**éléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : [www.urim.net](http://www.urim.net) ;

**D**emandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre maire, DDTM, Préfecture ou du BRGM ;

**T**rouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG ou de Syntec-Ingénierie.

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan**

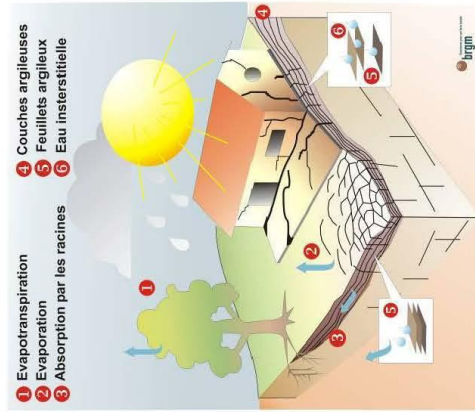
8 rue du Commerce – BP520  
56019 YANINES Cedex  
Téléphone : 02 97 68 12 00 – Télécopie : 02 97 68 12 01  
<http://www.morbihan-seulement-soutenable.gouv.fr>

**BRGM Direction Régionale Bretagne**  
Atalante Beaulieu - 2, rue de Jousanet - 35700 Rennes  
Téléphone : 02 99 84 26 70 - Télécopie : 02 99 84 26 79  
[www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)

## Comprendre le phénomène

### Un phénomène naturel bien connu des géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse. En période de sécheresse, ces variations de volumes se manifestent par des fentes de retrait, mais surtout induisent des tassements du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.



## Retrait-gonflement des Argiles

### Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les constructions légères (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes :

- Fissuration des structures
- Distorsion de portes et fenêtres
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture de canalisations enterrées
- Décollement des bâtiments annexes

## Construire, aménager ou rénover

### sur sol sensible

### Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11\*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2 000 et 3 500 €.

Pour un projet de maison individuelle sur sol sensible, il est recommandé :

- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3\*) ;
- A défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10% du coût total de la construction).

\*Norme AFNOR NIF P 94-500 sur la classification des missions géotechniques

### Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

#### Veillez au respect des règles de l'art (D.T.U.) !!!

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein ;
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

\*D.T.U. : Documents Techniques Unifiés (Règles de l'Art normalisées)

### Eviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

- Eviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples) ;
- Eviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géo-membrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs ;
- Eviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines existants ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

