LANGUEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°4 : REGLEMENT ECRIT

Département des Côtes d'Armor

Vu pour être annexé à la délibération du 12/12/2016
modifié le 27/02/2020

Le Maire,

Paysages de l'Ouest
URBANISME ET PAYSAGE

X. HARDY BUREAU D'ETUDES
AMENAGEMENT - ENVIRONNEMENT

VILLE DE Langueux

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 21

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 21
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub 34
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc 47
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue 59
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh 66
CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uv 78
CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uy 91

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 102

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUh 104
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUya 108
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUh 111

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 114

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 126

ANNEXE n° 1 : GUIDE DE PLANTATION VILLE DE LANGUEUX 140

ANNEXE n° 2 : ANNEXE EXPLICATIVE - ARTICLE 11 DU PRESENT REGLEMENT « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS » 143

ANNEXE n° 3 : LISTE DES ESPECES INVASIVES 149

TITRE I

✵✵✵✵

DISPOSITIONS GENERALES

✵ ✵ ✵ ✵

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **LANGUEUX.**

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

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.
- Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.
- Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
  - Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "Loi littoral" et ses décrets d'application,
  - Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
  - Les dispositions du code de l'environnement issues de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "loi sur l'eau",
  - Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
  - Les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
  - Les dispositions de la loi n°2010-788 dite "Grenelle 2" du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
  - Les dispositions de la loi "Accès au logement et un Urbanisme rénové" du 24 mars 2014 et ses décrets d'applications,
  - Les dispositions de la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et ses décrets d'applications,
  - Les dispositions des articles L 142-1 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 départementale en vigueur,
  - Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 19 septembre 1999 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes définies dans le présent règlement sauf le camping à la ferme dans les conditions suivantes :
    - 6 emplacements maximum pour 20 campeurs
    - 300m² minimum par emplacement
    - Bâtiment sanitaire installé dans les bâtiments existants situés à moins de 100 mètres de l'emplacement le plus éloigné.

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

- Des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

- **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 1 AUh les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus, sur la base d'un seuil minimal d'urbanisation défini dans le présent règlement.
- Les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles.

- **La zone agricole dite « zone A »**

Correspond 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 et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.

En zone A sont également autorisés :

- En application des articles R.123-9, R 421-14, R 421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique.
- En application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes.

- **La zone naturelle et forestière dite « zone N »**

Correspond 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.

En zone N sont également autorisés :

- En application des articles R.123-9, R 421-14, R 421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique.
- En application de l'article L 123-1-5 les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- Les bois, forêts, parcs identifiés comme Espaces Boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées, qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement Espace Boisé Classé (EBC) peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au Titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des emplacements réservés annexée au P.L.U.
- Les cheminements à préserver ou à créer sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles 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.

5. DEROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. 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,
- 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,
- L'accessibilité des personnes handicapées.
- L'isolation thermique des constructions :
  - Conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 de chaque zone du présent règlement).

Dans tous les cas de figure, les dérogations relatives aux distances par rapport aux voies et emprises publiques ne devront pas avoir pour effet de réduire l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et devront s'inscrire en cohérence avec le PAVE (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) mis en place par la commune.

6. DEFINITIONS

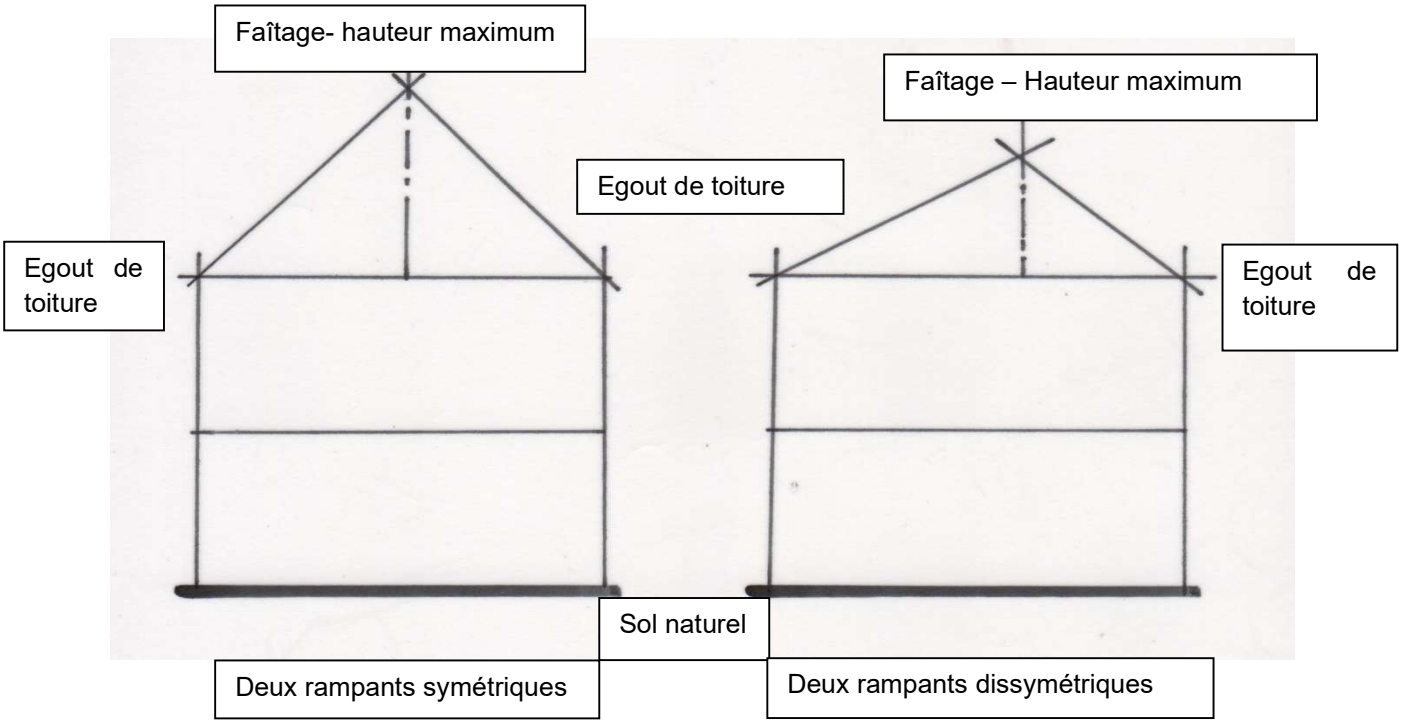
- **<u>Hauteur maximale</u> (article 10 de chaque zone)**

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC…), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

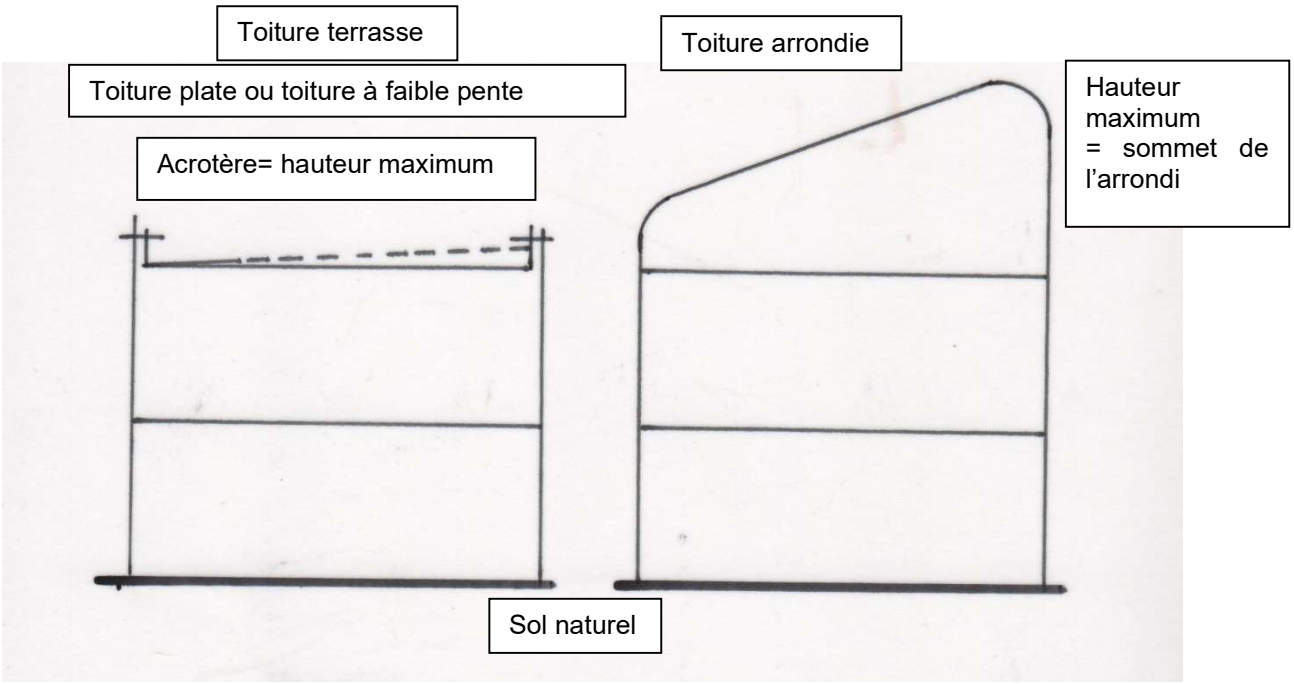
A- Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 m par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de la limite d'emprise publique.

B. Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence pris au centre de l'emprise du projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux.

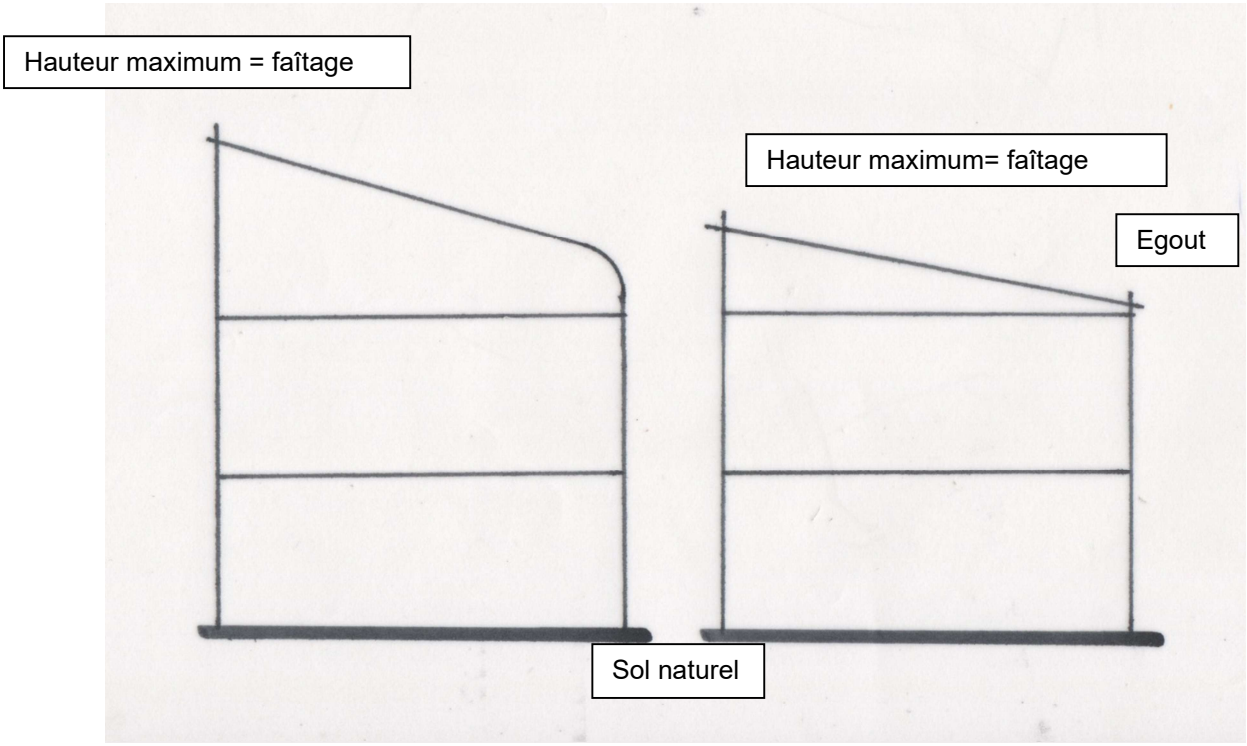
<u>Schémas : faitage - égout- hauteur maximum</u>



Schémas : acrotère- hauteur maximum



Schémas : Schémas mono pentes, hauteur maximum, égout



- **<u>Voies et emprises publiques</u> (article 6 ou article 7 de chaque zone)**

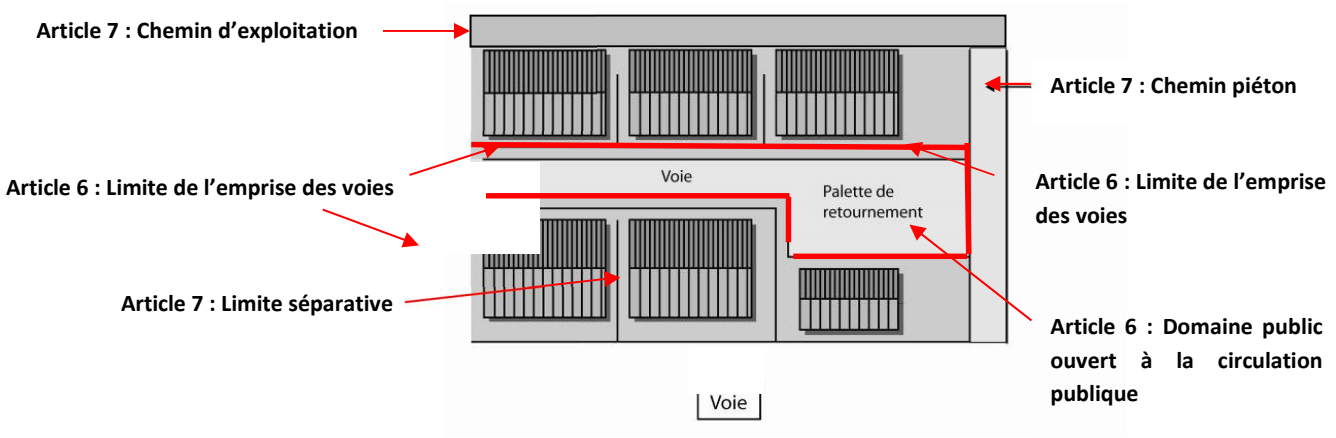
  - **<u>Voies (article 6)</u>** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
    S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiment.

    Dans les secteurs où il est prévu un plan d'alignement, l'implantation des constructions devra respecter le plan d'alignement joint au présent P.L.U en plan de servitudes.

  - **<u>Chemins d'exploitation (article 7) :</u>** 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.

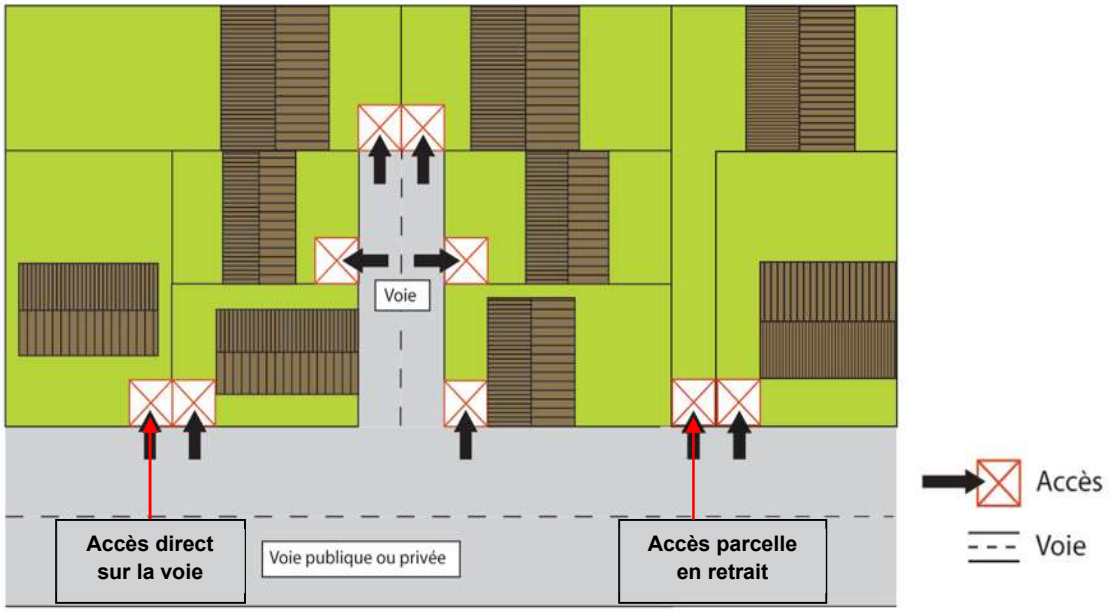
  - **<u>Emprises publiques (article 7)</u>** : espaces publics piétonniers, jardins publics, espaces verts, emplacements réservés divers non ouverts à la circulation publique.

Illustrations des articles applicables pour l–es voies et emprises publiques



- **<u>Accès :</u> article 3 de chaque zone**

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules.

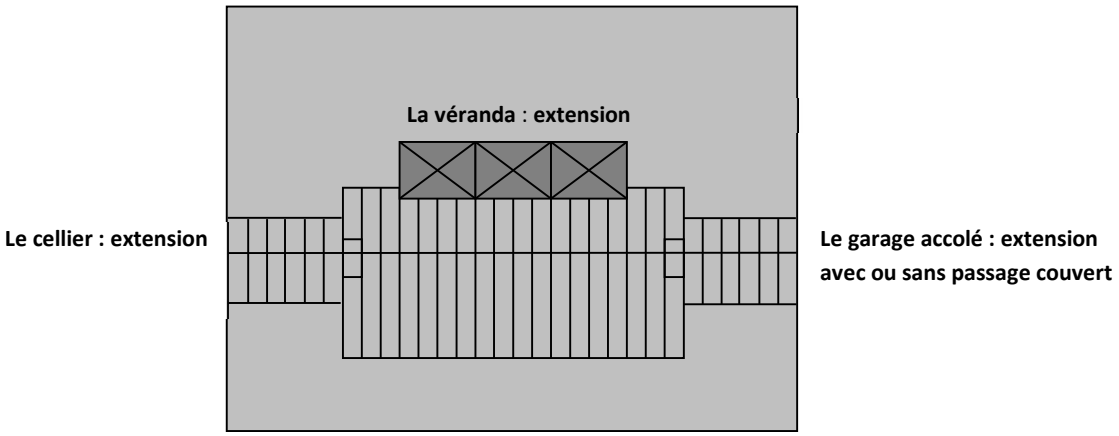


- **<u>Limites séparatives</u> (article 7 de chaque zone)**

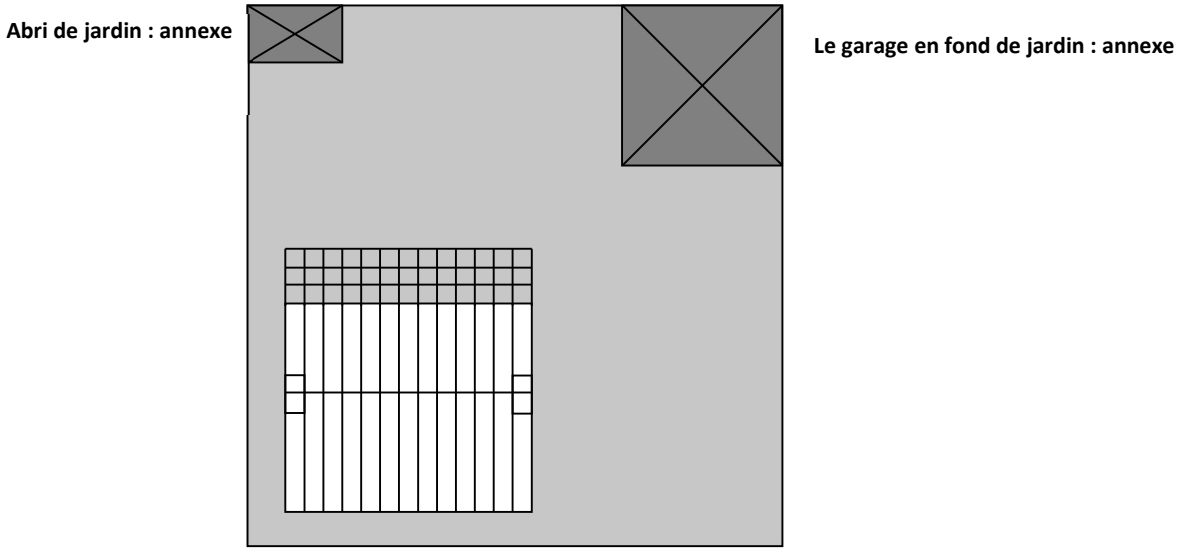
On entend par limites séparatives, les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique, elles comprennent les limites latérales et la limite de fond de lot.

- **<u>Extensions et annexes</u>**

  - **<u>Extension</u> :** Construction accolée à la construction principale.



- **<u>Annexe</u> : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).**



- **<u>Emprise au sol et saillie</u>**

  - **<u>Emprise au sol</u> :** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.
    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 les poteaux ou des encorbellements.

  - **<u>Saillie</u> :** La saillie désigne une avancée des ornements ou moulures au-delà du « nu » des façades et des murs.
    Exemples de saillies : chambranles, plinthes, corniches, balcons, appuis.

- **<u>Surface de plancher</u>**

Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Le décret en Conseil d'État n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

- **<u>Opération d'aménagement d'ensemble</u>**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

- **Ouvrage d'intérêt général**

On entend par ouvrage d'intérêt général tout ouvrage lié à un service public.

- **Exhaussement et affouillement**

  - **Exhaussement** : les rehaussements et les remblais de terrains constituent des exhaussements du sol.

  - **Affouillement :** l'action de creuser constitue un affouillement du sol. Au sens du présent règlement, l'affouillement est réalisé de manière artificielle par l'Homme.

- **Destination et sous destinations des constructions**

Article R151-27 du Code de l'urbanisme

Les destinations de constructions sont :
1° Exploitation agricole et forestière ;
2° Habitation ;
3° Commerce et activités de service ;
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article R151-28 du Code de l'Urbanisme

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 du code de l'Urbanisme comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;

3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

8. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,),
- De certains ouvrages exceptionnels tels que les clochers, les silos…dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 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.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régionale de l'Archéologie, campus de Beaulieu
6 rue du Chapitre
35042 RENNES CEDEX

10. ESPACES BOISES CLASSES, DEFRICHEMENTS

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

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

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier- notamment dans les massifs de plus de 2,5 Ha conformément à l'arrêté Préfectoral du 8 avril 2003 - d'un seul tenant et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

- **Applications particulières : la loi Littoral**

La commune de Langueux étant assujettie aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est donc spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune, les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-12 du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.

- Toutefois, hors des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

- Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-12 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme.

- Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

- **Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL-i)**

Le zonage réglementaire, les sous-secteurs et le règlement du PPRL-i sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme au sein de l'annexe « Risques et nuisances ».

- **Prise en compte des sentiers du PDIPR**

Les aménagements, constructions, installations ou opérations d'aménagement doivent garantir le maintien des continuités de sentiers existants. Une modification du tracé existant pourra être acceptée dès lors que la continuité est assurée.

12. BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, celle-ci sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié conformément à l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme.

13. PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

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

14. DEFENSE – INCENDIE

D'une manière générale, pour être constructible, un terrain devra bénéficier d'une défense incendie à proximité, présentant des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'opération et appropriées aux risques.

- **Zones d'habitation**

Toutefois, dans les zones rurales, si le risque est particulièrement faible, la distance de protection de certains hydrants pourra être étendue après accord du SDIS.

- **Zones industrielles ou artisanales**

La défense extérieure contre l'incendie sera assurée par des bouches ou poteaux d'incendie conformes aux normes, implantés tous les 200 m maximum en quinconce sur les voies praticables et piqués directement sur une canalisation assurant un débit adapté au risque à défendre défini en accord avec les sapeurs-pompiers. De plus, le SDIS est susceptible de demander une augmentation du nombre de ces poteaux et un débit simultané et nécessaire sur plusieurs d'entre eux en fonction des risques particuliers.

- **Etablissements recevant du public**

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques.

15. REGLE DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre clairement que toutes les communes du département des Côtes d'Armor sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Le département est entièrement concerné par l'aléa « faible » (niveau 2).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux, h > 28m Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Etablissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise Centres météorologiques

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- la première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc.…)
- la seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

16. PERMIS DE DEMOLIR ET EDIFICATION DES CLOTURES

Le permis de démolir est applicable sur tout le territoire au regard de la délibération du conseil municipal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au regard de la délibération du conseil municipal.

17. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas des parcelles de second rang : La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

Cas des marges de recul de part et d'autre de l'axe de la RD712 – Régime dérogatoire : En toutes zones, l'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement est possible lorsque dans son prolongement, il existe déjà des constructions implantées à l'alignement.

18. APPLICATION R 151-21 du Code de l'Urbanisme, DIVISIONS en zones U et AU

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës, qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

19. REGLEMENTATION RELATIVE AUX ZONES HUMIDES

La trame des zones humides issu de l'inventaire des zones humides validé par la CLE le 18 juillet 2016 est apposée sur le règlement graphique du PLU. L'inventaire des zones humides est annexé au PLU de Langueux au sein de l'annexe « Inventaire des zones humides ».

La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Nota Bene : Il est entendu par destruction des zones humides leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossés) , leur affouillement, leur mise en eau, ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les

caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L 211-1 et R 211-108 du code de l'environnement.

20. PROTECTION DES COURS D'EAU

De part et d'autre des cours d'eau inventoriés sur la commune, une bande inconstructible sera appliquée : 5 mètres à partir du haute berge en secteurs U et AU, 15 mètres à partir de la haute berge en secteurs A et N.

21. LUTTE CONTRE LES ESPECES INVASIVES

En toutes zones, pour la plantation de haies et l'aménagement des espaces libres, il est obligatoire de se conformer à l'annexe 3 du présent règlement.

TITRE II

✵✵✵✵

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

✵ ✵ ✵ ✵

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre urbain ancien et traditionnel de Langueux.

Dans ce secteur, les bâtiments sont édifiés de manière générale en ordre continu et à l'alignement des voies et places. On peut aussi trouver des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisinent. Par ailleurs, les constructions et clôtures minérales voire mixtes (murets + grilles ou haies urbaines) assurent la prééminence du bâti sur la forme urbaine.

Cette zone UA est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les commerces de la centralité commerciale de l'agglomération, les équipements, services (services publics, commerces, bureaux, artisanat spécialisé) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur central d'habitat.

L'objectif du règlement est de permettre d'une part une densification de ces zones et d'autre part l'organisation d'une cohérence urbaine.

RAPPELS

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- La démolition des constructions existantes est soumise au permis de démolir.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.

- Dans les bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur et par l'arrêté Préfectoral du 8 avril 2003.

- Conformément à l'article L752-4 du code du commerce, tous les commerces d'une surface de vente de 300m2 à 1000m2 devant faire l'objet d'un permis de construire seront proposés au conseil municipal pour saisine de la C.D.A.C.

- Conformément à la délibération du 18 septembre 1995, un droit de préemption renforcé a été institué par décision du Conseil Municipal sur les zones U et étendu aux zones AU par délibération du 5 juillet 2005.

- Conformément à la délibération du 26 mai 2014 le droit de préemption urbain a été délégué au maire.

- Le dépôt de véhicules hors d'usage est soumis à autorisation**.**

- Les enseignes sont soumises à autorisation et les pré-enseignes et la publicité sont soumises à déclaration préalable auprès de la mairie.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- La création d'exploitations agricoles.

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

- L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.

- Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle que soit la durée. Sauf en garage mort sur l'emprise foncière d'une construction existante du propriétaire de la caravane.

- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

- L'ouverture de toute carrière.

- Les constructions et abris destinés à des élevages d'animaux de toute nature sauf ce qui est autorisé en article 2.

- Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

- Les activités commerciales d'une surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m².

- La construction de dépendances ou de constructions provisoires, de résidences mobiles de loisirs avant la réalisation de la construction sauf cas particuliers autorisés en article 2 du présent règlement.

- L'implantation d'habitat léger de loisir.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont *admis* sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- L'aménagement et/ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans cette zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement.

- Pour toutes les entités foncières à partir de 1000 m² il est imposé une densité minimum de 20 logements à l'hectare sur la partie classée en U.

- Pour toute opération à partir de 10 logements il est un pourcentage minimum de 30% de logements locatifs sociaux à intégrer dans l'opération ; des adaptations du nombre de logements locatifs pourront être autorisées.

- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

- Les abris de jardin, à condition qu'ils soient réalisés à l'arrière ou sur les façades latérales de la construction principale.

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.

- Les abris pour animaux domestiques, sous condition de ne pas porter de nuisances à leur environnement et d'être situés à 5 mètres minimum des habitations voisines dans le respect du règlement sanitaire en vigueur et de l'article L214-2 du code rural et de la pêche maritime :
    - *Art 153.4 (circulaire 10 août 1984)* règlement sanitaire général : *Règles générales d'implantation, sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme et réglementations existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes: « A l'exception des élevages de type familial et de ceux de volaille et de lapins, ne peuvent être implantés a moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers , des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public a l'exception des installations de camping à la ferme »*

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIES

Il ne sera pas créé de nouvel accès sur la RN 12.

- **<u>Accès</u> :**

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation des engins de lutte contre l'incendie. Ils font l'objet, dans chaque cas, d'une étude particulière d'urbanisme. Pour les constructions futures, les accès directs sur la voie devront faire l'objet d'une étude avec les services municipaux afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

Les entrées et sorties seront regroupées deux par deux au minimum, sous la forme d'une placette privative aménagée et entretenue par les propriétaires d'une largeur minimum de 6 mètres.

Les accès devront prendre en compte les règles d'accessibilité, et notamment en matière de pente :

- Lorsqu'une pente est nécessaire pour franchir une dénivellation, elle est inférieure à 5 %. Lorsqu'elle dépasse 4 %, un palier de repos est aménagé en haut et en bas de chaque plan incliné et tous les 10 mètres en cheminement continu. Un garde-corps permettant de prendre appui est obligatoire le long de toute rupture de niveau de plus de 0,40 mètre de hauteur.
- En cas d'impossibilité technique, due notamment à la topographie et à la disposition des constructions existantes, une pente de cheminement supérieure à 5 % est tolérée. Cette pente peut aller jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 mètres et jusqu'à 12 % sur une longueur inférieure ou égale à 0,50 mètre (une demande de dérogation est nécessaire dans les deux derniers cas).

- **<u>Voiries</u> :**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, fait l'objet d'études avec les services municipaux, afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.
La création de voie par une servitude de passage doit faire l'objet d'un écrit joint au dossier de dépôt d'autorisation ou de déclaration.

Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à favoriser la circulation des engins de service et de lutte contre l'incendie. Ils feront l'objet dans chaque cas d'une étude particulière d'urbanisme**.**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le schéma d'organisation est établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons.

ARTICLE UA 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

❖ ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

❖ ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un avis préalable du gestionnaire de réseau.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou non domestiques doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

Eaux résiduaires industrielles :

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Si un réseau public d'assainissement existe, les installations industrielles ne doivent rejeter dans ce réseau par des canalisations souterraines que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et en respectant les caractéristiques du système.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le dispositif aboutira à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu ou, en cas d'impossibilité démontrée, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.
- En outre, ces installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement, et ceci aux frais du bénéficiaire à la première injonction du gestionnaire.

Eaux usées domestiques :

- En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement aboutit à un système d'assainissement individuel adapté.
- En outre, cette installation est établie de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement, et ceci aux frais du pétitionnaire, à la première injonction du gestionnaire.

Lorsque les constructions ont recours à l'assainissement non collectif, il doit être envisagé un projet d'assainissement groupé.

- **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme, tous les aménagements et les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

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

Sauf motifs techniques dûment exposés dans la notice explicative de l'autorisation au titre du droit des sols et l'autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du droit des sols vaudra autorisation de rejet, et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du schéma d'assainissement pluvial.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont envisageables.

- **LES RACCORDEMENTS ET RESEAUX DIVERS**

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers seront à la charge de l'aménageur à partir de la limite du domaine public. Ils devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge de l'aménageur. Les réseaux électriques en basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est la règle générale dans le centre traditionnel. Elle pourra être imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.

- Toutefois, un recul par rapport à l'alignement pourra être autorisé :
    - Sans être supérieur à une longueur de 3 mètres de façade maximum.
    - Et sur 1/3 de la façade au maximum.
    - Et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Par exception les constructions et les annexes en seconde ligne c'est-à-dire qui ne sont pas le long de la rue de Brest, de Rennes et de Mathurin Morin n'ont pas l'obligation d'être à l'alignement ni sur une limite séparative.

- Des dispositions différentes seront admises, dans la limite de 3 mètres de recul maximum sous condition que l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise et dans les cas suivants :
    - Pour des parcelles situées à l'angle de deux rues ou pour des parcelles dont la limite séparative sur le domaine public est courbée ou en biais par rapport aux limites séparatives.
    - Pour des extensions de bâtiments existants ayant une implantation existante différente sans réduire le recul existant.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :
    - Soit à l'alignement du domaine public.
    - Soit à 0,50 mètre minimum.

- Une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère,

- Des débordements par rapport à l'alignement sont autorisés, dans la mesure où ils se situent sur et/ou à l'aplomb des trottoirs piétons dans les cas suivants :
    - Les façades menuisées de commerce dans la mesure où elles présentent une composition d'ensemble compatible avec l'immeuble sur lequel elles s'inscrivent, sur une épaisseur maximale de 0,20 mètre.
    - Les corniches de sablières, couronnement d'acrotère ou toute modénature de façade sur une épaisseur maximale de 0,30 mètre et situées à plus de 2,80 mètres minimums du niveau du trottoir.
    - Les balcons, dans la mesure où ils participent à la composition architecturale de la façade sur une épaisseur maximale de 0,80 mètre et sont situés à plus de 2,80 mètres minimums au-dessus du plan du trottoir.
    - Les bardages sur façade en limite du domaine public réalisés pour améliorer les performances thermiques des constructions existantes sur une épaisseur maximum de 0,20 mètre sont autorisés sous réserve de laisser une largeur de trottoir suffisante.

- Les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur devront être implantées à 2 mètres minimum au droit des pales le long des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions et des annexes séparées par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :
    - Dans tous les cas elle est obligatoire au moins d'un côté.
    - Elle est autorisée sur les deux limites séparatives.
    - La partie non jointive sur la limite séparative devra être située à une distance comprise entre 0,90 mètre minimum et 3,00 mètres maximum ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

- Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :
  - Des constructions existantes ayant une implantation différente sans réduire le recul existant.
  - Une insertion au sein d'un groupe de constructions ou des groupes de constructions voisines, ayant une implantation différente, sans réduire le recul existant.
  - Les bâtiments annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, l'implantation pourra être autorisée à 0,90 mètre minimum des limites séparatives et fond de parcelles.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :
  - Soit en limite séparative ;
  - Soit à 0,50 mètre minimum, une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

- Les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur devront être implantées à 2 mètres minimum, au droit des pales en limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A partir de l'alignement sur la voie ou la place, les bâtiments devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit constitué par un plan vertical situé à l'alignement :
  - De 9 mètres de hauteur maximum
  - Prolongé par un plan à 45° vers l'intérieur de la parcelle.

- En tout état de cause il sera tenu compte des hauteurs des constructions voisines afin de garantir la cohérence urbaine ; une différence de hauteur de 1,00 mètre sera admise.

- En tout état de cause, une hauteur minimum de :
  - 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère devra être respectée.

  Par exception les constructions et les annexes en seconde ligne auront une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au point le plus haut du bâti »

- La hauteur maximale au plus haut sommet du bâti des constructions est fixée à 12 mètres.

- Des hauteurs supérieures dérogatoires pourront être autorisées pour des projets d'immeubles de logements collectifs, sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement, respecter les hauteurs maximales et le gabarit suivants :
  - De 11 mètres à l'égout du toit.
  - Ou de 9 mètres à l'acrotère, de 15 mètres de hauteur au plus haut sommet du bâti
  - Et s'inscrire dans un gabarit constitué par un plan vertical situé à l'alignement :
    - De 11 mètres de hauteur maximum,
    - Prolongé par un plan à 45° vers l'intérieur de la parcelle.

- Les bâtiments à destination de commerce ou de bureaux, implantés en limite séparative, auront une hauteur maximale au plus haut sommet du bâti de 6 mètres.

- Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire, pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

- Pour les bâtiments destinés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

- Les annexes implantées en limite séparatives ou à 0,90 mètre minimum auront les hauteurs maximales suivantes :
  - À l'égout de 3,2 mètres
  - À l'acrotère de 3,5 mètres
  - Au faitage ou au plus haut sommet du bâti 5,5 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article R 111-21 du Code de 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.

Toutefois, en fonction de la configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

A. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE :

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les constantes de ce style dont les références sont exposées en annexe 3 du présent règlement sous forme de recommandations.

Les enduits blancs sont interdits.

- **L'implantation :**

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 mètre du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

- **<u>Les volumes</u> :**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

- **<u>Les ouvertures</u> :**

Les murs-pignons seront peu percés.
Les ouvertures de proportions harmonieuses.

- **<u>Les toitures</u> :**

Les toitures à deux rampants seront :
- En ardoises naturelles ou en matériau en ayant l'aspect.
- Elles pourront être réalisées en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

B. <u>LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION CONTEMPORAINE :</u>

Les nouvelles constructions, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture contemporaine sont autorisées sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

Les enduits blancs sont interdits.

C. <u>LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES</u>

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

- **<u>Matériaux de façades</u> :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant, dans la mesure du possible, les mêmes matériaux que ceux d'origine.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

Les enduits blancs sont interdits

- **<u>Les ouvertures</u>** :

Pour les parties visibles de l'espace public :
- Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine.
- Dans le cas général, on devra traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine.
- Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

- **Les menuiseries :**

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle pour les parties visibles de l'espace public.

- **Les toitures** :

  - Pour les parties visibles de l'espace public, les toitures auront le même aspect que le bâti existant. Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.
  - Pour les parties non visibles de l'espace public, les couvertures seront adaptées aux constructions projetées, elles seront d'aspect mat et de couleur sombre proche de l'ardoise naturelle ; elles devront bien s'intégrer dans leur environnement.

- **Les ouvrages en toiture** :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture pour les parties visibles de l'espace public.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- Lucarnes tirées de la typologie locale.
- Châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres sur façade d'origine de la maison.
- Verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

- **Les extensions :**

Les constructions nouvelles en extension des constructions anciennes, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition, devront respecter les règles énoncées en C. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront, par leur volume, leur proportion, leurs matériaux leur modénature et leur accrochage au bâti existant, être en parfaite harmonie avec celui-ci.
Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

D. LES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES

Les constructions d'annexes, telles que garages, remises, abris, etc…, devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

E. LES CLOTURES

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.
La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

- **En limite du domaine public :**
  Dans ce secteur, les clôtures, lorsque les bâtiments ne sont pas à l'alignement, participent à la cohérence du paysage urbain et en assurent la continuité.

  Elles seront constituées :
  - De murs maçonnés (en moellons apparent avec joints à la chaux à "fleur de pierre" ou maçonnerie enduite) d'une hauteur de 2 mètres maximum.
  - Ou d'un mur bahut de 0,80 mètre minimum à 1 mètre maximum de hauteur :
    - Surmonté d'un dispositif à claire-voie (lisse bois ou grilles métallique) l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 2 mètres
    - Doublé ou non de haies convenablement entretenues d'une hauteur maximum de 2 mètres.
  - Sont interdits les grillages ou treillis métalliques, les plaques de béton préfabriqué et les haies en limite du domaine public.
  - Sont interdits en bordure du domaine public les rajouts sur clôture d'élément occultant de type coupe-vent plastique, brande, canisse.
  - Seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres.

- **En limites séparatives** :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres.
Sont interdites les plaques de béton préfabriqué en béton brut à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
  - Une place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher,
  - Deux places par logement d'une surface de plus de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de parking par logement.
- Dans le cas d'opérations groupées de plus de 3 logements, il sera prévu une place supplémentaire pour 3 logements sur des espaces communs pouvant être utilisés en parking.
- Pour toutes constructions autres que des habitations, la notice d'insertion devra proposer les besoins en stationnements liés à l'activité.

Concernant le stationnement des vélos, les projets de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements, devront respecter les dispositions de l'article R111-14-4 du code de la construction de l'habitation.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées, la localisation et les espèces proposées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées. (Voir liste des essences en annexe 1 du présent règlement.)

Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.
En tout état de cause, les conseils du "Guide de plantation de la Ville de Langueux" restent applicables.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions denses du centre-ville de Langueux, sous forme de petits collectifs, de "maisons de ville" ou de maisons individuelles denses, situés sur des terrains de surfaces plus limitées que dans le centre urbain de Langueux.

Elle correspond au développement urbain du centre-ville, économe en espace et en voiries qui sont bouclées et délimitent ainsi des îlots de taille plus réduite que dans le centre.

Les bâtiments y sont édifiés de manière variée (alignement, recul très limité ou plus important) par rapport aux voies, places, espaces publics et limites séparatives qui coexistent ou voisinent. Le bâti et les alignements de clôtures déterminent le paysage urbain des rues et affirment une composition urbaine maîtrisée.

Cette zone UB est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, équipements et services (services publics, commerce, bureau, artisanat) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur à dominante d'habitat.

L'objectif du règlement est de permettre d'affirmer l'organisation de cette cohérence urbaine.

RAPPELS

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- La démolition des constructions existantes est soumise au permis de démolir.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Dans les bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur et par l'arrêté Préfectoral du 8 avril 2003.
- Conformément à l'article L752-4 du code du commerce, tous les commerces d'une surface de vente de 300m2 à 1000m2 devant faire l'objet d'un permis de construire seront proposés au conseil municipal pour saisine de la C.D.A.C.
- Conformément à la délibération du 18 septembre 1995, un droit de préemption renforcé a été institué par décision du Conseil Municipal sur les zones U et étendu aux zones AU par délibération du 5 juillet 2005.
- Conformément à la délibération du 26 mai 2014 le droit de préemption urbain a été délégué au maire.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage est soumis à autorisation.
- Les enseignes sont soumises à autorisation et les pré-enseignes et la publicité sont soumises à déclaration préalable auprès de la mairie.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- La création d'exploitations agricoles.

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités, soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

- L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.

- Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle que soit la durée. Sauf en garage mort sur l'emprise foncière d'une construction existante du propriétaire de la caravane.

- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

- L'ouverture de toute carrière.

- Les constructions et abris destinés à des élevages d'animaux de toute nature, sauf ce qui est autorisé en article 2.

- Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

- Les activités commerciales d'une surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m².

- La construction de dépendances ou de constructions provisoires, de résidences mobiles de loisirs avant la réalisation de la construction, sauf cas particuliers autorisés en article 2 du présent règlement.

- L'implantation d'habitat léger de loisir.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- L'aménagement et/ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans cette zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement.

- Pour les garages automobiles professionnels, le dépôt de véhicules hors d'usage, dans la limite de dix unités.

- Pour toutes les entités foncières à partir de 1000 m2 il est imposé une densité minimum de 20 logements à l'hectare.

- Pour toute opération à partir de 10 logements il est un pourcentage minimum de 30% de logements locatifs sociaux à intégrer dans l'opération ; des adaptations du nombre de logements locatifs pourront être autorisées.

- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

- Les abris de jardin à condition qu'ils soient réalisés à l'arrière ou sur les façades latérales de la construction principale.

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.

- Les abris pour animaux domestiques, sous condition de ne pas porter de nuisances à leur environnement et d'être situés à 5 mètres minimum des habitations voisines dans le respect du règlement sanitaire en vigueur et de l'article L214-2 du code rural et de la pêche maritime :
  - *Art153.4 (circulaire 10 août 1984)* règlement sanitaire général : *Règles générales d'implantation, sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme et réglementations existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes: « A l'exception des élevages de type familial et de ceux de volaille et de lapins, ne peuvent être implantés a moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement, occupés par des tiers , des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public a l'exception des installations de camping à la ferme ».*

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIES

Il ne sera pas créé de nouvel accès sur la RN 12.

❖ **Accès :**

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Ils font l'objet dans chaque cas d'une étude particulière d'urbanisme. Pour les constructions futures, les accès directs sur la voie devront faire l'objet d'une étude avec les services municipaux afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

Les entrées et sorties seront regroupées deux par deux au minimum sous la forme d'une petite placette privative aménagée et entretenue par les propriétaires d'une largeur minimum de 6,00 mètres.

Les accès devront prendre en compte les règles d'accessibilité et notamment en matière de pente :

- Lorsqu'une pente est nécessaire pour franchir une dénivellation, elle est inférieure à 5 %. Lorsqu'elle dépasse 4 %, un palier de repos est aménagé en haut et en bas de chaque plan incliné et tous les 10 mètres en cheminement continu. Un garde-corps permettant de prendre appui est obligatoire le long de toute rupture de niveau de plus de 0,40 mètre de hauteur.
- En cas d'impossibilité technique, due notamment à la topographie et à la disposition des constructions existantes, une pente de cheminement supérieure à 5 % est tolérée. Cette pente peut aller jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 mètres et jusqu'à 12 % sur une longueur inférieure ou égale à 0,50 mètre (une demande de dérogation est nécessaire dans les deux derniers cas).

❖ **Voiries :**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, fait l'objet d'études avec les services municipaux, afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

La création de voie par une servitude de passage doit faire l'objet d'un écrit lors du dépôt du permis de construire.

Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies structurantes doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le schéma d'organisation est établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.

ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

❖ **ADDUCTION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable raccordée au réseau public et selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

❖ **ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

Les parcelles devront avoir une surface suffisante pour permettre l'épandage individuel.

Eaux résiduaires industrielles :

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Si un réseau public d'assainissement existe, les installations industrielles ne doivent rejeter dans ce réseau par des canalisations souterraines que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et en respectant les caractéristiques du système.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le dispositif aboutira à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu ou, en cas d'impossibilité démontrée, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.
- En outre, ces installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement, et ceci aux frais du bénéficiaire à la première injonction du gestionnaire.

Eaux usées domestiques :

- En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement aboutit à un système d'assainissement individuel adapté.
- En outre, cette installation est établie de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement, et ceci aux frais du pétitionnaire, à la première injonction du gestionnaire.

Lorsque les constructions ont recours à l'assainissement non collectif, il doit être envisagé un projet d'assainissement groupé.

❖ LES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme, tous les aménagements et les constructions devront se conformer aux disposions du zonage d'assainissement pluvial annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

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

Sauf motifs techniques dûment exposés dans la notice explicative de l'autorisation au titre du droit des sols et l'autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du droit des sols vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition

concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du schéma d'assainissement pluvial.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont envisageables.

❖ **LES RACCORDEMENTS ET RESEAUX DIVERS**

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers seront à la charge de l'aménageur à partir de la limite du domaine public. Ils devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge de l'aménageur. Les réseaux électriques à basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain et de la nature du sol de manière à diriger en gravitaire les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

À titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 200 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❖ **Cas général** :

- Les constructions nouvelles seront implantées :
  - Soit à l'alignement de la voie,
  - Soit en retrait de 2 mètres minimum, une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère,
  - Soit à l'alignement de l'une des constructions voisines.

- Des débordements par rapport à l'alignement sont autorisés, dans la mesure où ils se situent sur et/ou à l'aplomb des trottoirs piétons dans les cas suivants :
  - Les façades menuisées de commerce, dans la mesure où elles présentent une composition d'ensemble compatible avec l'immeuble sur lequel elles s'inscrivent, sur une épaisseur maximale de 0,20 mètre,
  - Les corniches de sablières, couronnement d'acrotère ou toute modénature de façade sur une épaisseur maximale de 0,30 mètre et situés à plus de 2,80 mètres minimums du niveau du trottoir,
  - Les balcons, dans la mesure où ils participent à la composition architecturale de la façade sur une épaisseur maximale de 0,80 mètre et sont situés à plus de 2,80 mètres minimums au-dessus du plan du trottoir,
  - Les bardages sur façade en limite du domaine public réalisés pour améliorer les performances thermiques des constructions existantes sur une épaisseur maximum de 0,20 mètre sont autorisés sous réserve de laisser une largeur suffisante de trottoir.

- Les dispositions d'alignement seront admises ou composées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

- Un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise publique pourra être imposé si les caractéristiques de la voie l'imposent, compte tenu du fonctionnement des parties de l'habitation (ouverture de garage, entrée ou sortie des véhicules, etc …).

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :
  - Soit en limite séparative.
  - Soit à 0,50 mètre minimum.

- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres seront implantées à 2 mètres minimum au droit des pales en limite de voies et d'emprises publiques

❖ **Cas particuliers** :

En façade de la RN 12, les constructions seront implantées à une distance minimum de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie.
Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructures. Toutes ces constructions ou ouvrages seront implantés :
- **Soit à l'alignement.**
- **Soit à 1,20 mètre minimum.**

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :
- Soit en limite séparative.
- Soit à 0,90 mètre minimum ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :
- Soit en limite séparative ;
- Soit à 0,50 mètre minimum ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

Les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur devront être implantées à 2 mètres minimum, au droit des pales en limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Il sera tenu compte des hauteurs des constructions voisines afin de garantir la cohérence urbaine ; une différence de hauteur de 1,00 mètre maximum sera admise par rapport aux constructions principales immédiatement voisines.

- En tout état de cause, les hauteurs maximums seront :

  - De 6,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour l'habitat individuel et les constructions autres que l'habitat.
  - Pour toute construction de 12 mètres au plus haut sommet du bâti, sauf pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures.
  - Un dépassement de 0,50 mètre maximum de ces hauteurs pourra être accepté en cas de forte topographie.

- Les annexes et extensions de l'habitation implantées en limite séparatives ou à 0,90 mètre minimum auront une hauteur maximum :
  - À l'égout de 3,2 mètres prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur du terrain.
  - À l'acrotère de 3,5 mètres.
  - De 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

Article R 111-21 du Code de 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.

Toutefois, en fonction de la configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

A. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les constantes de ce style, dont les références sont exposées en annexe 3 du présent règlement sous forme de recommandations.

Les enduits blancs sont interdits.

- **<u>L'implantation</u> :**

Tout mouvement de terre, tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions, est interdit.

Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

- **<u>Les volumes</u> :**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

- **<u>Les ouvertures</u> :**

Les murs-pignons seront peu percés.
Les ouvertures seront de proportions harmonieuses.

- **<u>Les toitures</u> :**

Les toitures à deux rampants seront :
- En ardoises naturelles ou en matériau en ayant l'aspect.
- Elles pourront être réalisées en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

B. <u>LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION CONTEMPORAINE</u>

Les nouvelles constructions, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées, sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

Les enduits blancs sont interdits.

C - <u>LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES</u>

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

- **<u>Matériaux de façades</u> :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant, dans la mesure du possible, les mêmes matériaux que ceux d'origine.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

Les enduits blancs sont interdits.

- **<u>Les ouvertures</u>** :

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine.
- Dans le cas général, on devra traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine.
- Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

- **<u>Les menuiseries</u> :**

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.
- Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

- **<u>Les toitures</u>** :

- Pour les parties visibles de l'espace public, les toitures auront le même aspect que le bâti existant. Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.
- Pour les parties non visibles de l'espace public, les couvertures seront adaptées aux constructions projetées, elles seront d'aspect mat et de couleur sombre proche de l'ardoise naturelle ; elles devront bien s'intégrer dans leur environnement.

- **<u>Les ouvrages en toiture</u>** :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.
Ils seront réalisés de la manière suivante pour les parties visibles de l'espace public.

- Lucarnes tirées de la typologie locale.
- Châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres sur façade d'origine de la maison.
- Verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

- **<u>Les extensions :</u>**

Les constructions nouvelles en extension des constructions anciennes, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition, devront respecter les règles énoncées en C et D. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.
Les extensions vitrées ou vérandas devront, par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant, être en parfaite harmonie avec celui-ci.
Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

D. <u>LES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES</u>

Les constructions d'annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

E. LES CLOTURES

- **En limite du domaine public**

Les clôtures assurent la **cohérence du paysage urbain** sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines, dans un souci de simplicité et de préservation des espaces domestiques. En secteur à dominante bâtie, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades. En secteur naturel, ils devront assurer la prédominance du végétal.

Le **choix** des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, teintes, devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les **éléments techniques** tels que coffrets, boîte aux lettres…

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, lorsque les clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimension, couleur, etc…).

En limite de voie, si un **mur existe**, il pourra être qualifié de mur bahut pour la pose de dispositif à claire voie sans qu'une hauteur mini ou maxi soit imposée et sans que la hauteur totale ne soit supérieure à 1,50 m.

Si un **mur de soutènement** doit être réalisé en limite du domaine public, 50 % de la hauteur de celui-ci sera prise en compte dans la hauteur totale autorisée de la clôture, limité à 1.50 m.

Dans le cas de soutènement de terre supérieur à 1,50 m, seul un dispositif à claire- voie sera autorisé sur la partie supérieure du mur d'une hauteur maximale de 1,00 m.

Sont strictement interdits

- les rajouts sur clôture d'éléments occultants de type coupe-vent plastique, brande, canisse, lames occultantes…
- les grillages, simple torsion ou treillis métalliques, les plaques de béton préfabriqué, sauf en soubassement des grillages autorisés sur une hauteur maximum de 0,25 m.
- Tout autre matériau de clôture pourra faire l'objet d'une étude particulière par les services si le projet présente un intérêt architectural et une bonne insertion paysagère.

Elles pourront être constituées :

- De **murs maçonnés** en moellons apparent avec joints à la chaux à "fleur de pierre" ou maçonnerie enduite, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.
- Ou d'un **mur bahut** en parpaings enduits de 0,80 mètre minimum à 1 mètre maximum de hauteur :
  - Surmonté d'un dispositif à claire-voie (lisse bois ou grilles métalliques) ; l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.
  - Doublé ou non de haies convenablement entretenues d'une hauteur maximum de 1,5 mètre.
- De haies paysagères d'espèces variées (voir liste des espèces annexe 1) :
  - De 1,5 mètre de hauteur maximum.
  - Doublées ou non d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximum.

Par dérogation ou adaptation :
Pour les parcelles présentant plus d'une façade sur le domaine public, les clôtures autre que celle de façade d'accès principal, peuvent être constituées de **grillage, doublés** soit de lames occultantes soit d'une haie vive, soit d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur totale de 1,50 m.

En limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdites :

- les plaques de béton préfabriqué en béton brut à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte à l'environnement.
- les bâches plastiques occultantes,
- les tôles ondulées

Si un **mur de soutènement** doit être réalisé, en limite séparative, 50 % de la hauteur de celui-ci sera prise en compte dans la hauteur totale autorisée de la clôture, limité à 1.80 m.

- Dans le cas de soutènement de terre supérieur à 1,80 m, seul un dispositif à claire voie sera autorisé sur la partie supérieure du mur, d'une hauteur maximale de 1,00 m.
- Les murs en parpaings devront être enduits ou peints sur les deux faces.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et deux places par logement d'une surface de plus de 50 m² de surface de plancher autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Dans le cas d'opérations groupées de plus de 3 logements, il sera prévu une place supplémentaire pour 3 logements sur des espaces communs pouvant être utilisés en parking.
- Pour les commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma)
    - Deux places, dont une place P.M.R pour 25 m² de surface de plancher pour les activités de services.
    - Une place pour 25 m² de surface de vente pour les commerces de détail.
    - Pour les hébergements hôteliers et touristiques, une place par chambre.
    - Une place pour 10 m² de salle de restaurant.
    - Une place pour 10 m² de surface de plancher pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature.
- Pour les équipements d'intérêt collectif suivant : foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées, une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements dont la destination sera le plus directement assimilables.

Concernant le stationnement des vélos, les projets de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements, devront respecter les dispositions de l'article R111-14-4 du code de la construction de l'habitation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées, la localisation et les espèces proposées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées. (Voir liste des essences en annexe 1 du présent règlement.)

Les demandes d'autorisation, qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés, pourront être refusées.

Les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

En tout état de cause, les conseils du "Guide de plantation de la Ville de Langueux" restent applicables.

Pour les opérations d'ensemble, une surface minimale de 10 % d'espaces plantés regroupés et/ ou affectés à des liaisons douces reliées au quartier sera exigée pour l'aménagement d'espaces verts paysagers sur le domaine commun.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions plus récentes de faible densité, de type pavillonnaire, sans rapport particulier avec les voies ou espaces publics. Elle correspond au développement urbain pavillonnaire, en général peu économe en espace, où la maison occupe généralement l'espace central des lots de forme plus "carrée".

L'architecture des bâtiments est très variée, sans référence culturelle claire.

Les formes d'implantation sont diverses et les clôtures très personnalisées, ne créant pas ou peu de cohérence urbaine.

Cette zone est destinée à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation.

L'objectif du règlement est de permettre d'organiser une cohérence périurbaine, en particulier par le traitement des espaces publics et de leur interface avec les lots privatifs.

RAPPELS

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- La démolition des constructions existantes est soumise au permis de démolir.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Dans les bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur et par l'arrêté Préfectoral du 8 avril 2003.
- Conformément à la délibération du 18 septembre 1995, un droit de préemption renforcé a été institué par décision du Conseil Municipal sur les zones U et étendu aux zones AU par délibération du 5 juillet 2005.
- Conformément à la délibération du 26 mai 2014 le droit de préemption urbain a été délégué au maire.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage est soumis à autorisation.
- Les enseignes sont soumises à autorisation et les pré-enseignes et la publicité sont soumises à déclaration préalable auprès de la mairie.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- La création d'exploitations agricoles.
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les activités sources de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions et abris destinés à des élevages d'animaux de toute nature sauf ce qui est autorisé en article 2.
- Les constructions à destination de commerces sont interdites.
- Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle que soit la durée. Sauf en garage mort sur l'emprise foncière d'une construction existante du propriétaire de la caravane.
- Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
- La construction de dépendances ou de constructions provisoires, de résidences mobiles de loisirs avant la réalisation de la construction, sauf cas particuliers autorisés en article 2 du présent règlement.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- L'aménagement et/ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans cette zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement.

- Pour les garages automobiles professionnels, le dépôt de véhicules hors d'usage, dans la limite de dix unités.

- Pour toutes les entités foncières à partir de 1000 m² il est imposé une densité minimum de 20 logements à l'hectare sur la partie classée en U.

- Pour toute opération à partir de 10 logements il est un pourcentage minimum de 30% de logements locatifs sociaux à intégrer dans l'opération ; des adaptations du nombre de logements locatifs pourront être autorisées.

- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

- Les abris de jardin, à condition qu'ils soient réalisés à l'arrière ou sur les façades latérales de la construction principale.

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.

- Les abris pour animaux domestiques sous condition de ne pas porter de nuisances à leur environnement et d'être situés à 5 mètres minimum des habitations voisines dans le respect du règlement sanitaire en vigueur et de l'article L214-2 du code rural et de la pêche maritime :
  - *Art 153.4 (circulaire 10 août 1984)* règlement sanitaire général : *Règles générales d'implantation, sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme et réglementations existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :*
    « A l'exception des élevages de type familial et de ceux de volaille et de lapins, ne peuvent être implantés a moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement, occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public a l'exception des installations de camping à la ferme »

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

Il ne sera pas créé de nouvel accès sur la RN 12.

❖ **Accès :**

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation des engins de lutte contre l'incendie. Ils font l'objet, dans chaque cas, d'une étude particulière d'urbanisme. Pour les constructions futures, les accès directs sur la voie devront faire l'objet d'une étude avec les services municipaux afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

Les entrées et sorties seront regroupées deux par deux au minimum, sous la forme d'une placette privative aménagée et entretenue par les propriétaires d'une largeur minimum de 6 mètres.

Les accès devront prendre en compte les règles d'accessibilité et notamment en matière de pente :

- Lorsqu'une pente est nécessaire pour franchir une dénivellation, elle est inférieure à 5 %. Lorsqu'elle dépasse 4 %, un palier de repos est aménagé en haut et en bas de chaque plan incliné et tous les 10 mètres en cheminement continu. Un garde-corps permettant de prendre appui est obligatoire le long de toute rupture de niveau de plus de 0,40 mètre de hauteur.
- En cas d'impossibilité technique, due notamment à la topographie et à la disposition des constructions existantes, une pente de cheminement supérieure à 5 % est tolérée. Cette pente peut aller jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 mètres et jusqu'à 12 % sur une longueur inférieure ou égale à 0,50 mètre (une demande de dérogation est nécessaire dans les deux derniers cas).

❖ **Voiries** :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, fait l'objet d'études avec les services municipaux, afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

La création de voie par une servitude de passage doit faire l'objet d'un écrit lors du dépôt du permis de construire

Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies structurantes doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le schéma d'organisation est établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.

ARTICLE UC 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

❖ **ADDUCTION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable raccordée au réseau public et selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

❖ **ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

Les parcelles devront avoir une surface suffisante pour permettre l'épandage individuel.

Eaux résiduaires industrielles :

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

- Si un réseau public d'assainissement existe, les installations industrielles ne doivent rejeter dans ce réseau par des canalisations souterraines que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et en respectant les caractéristiques du système (séparatif ou unitaire).
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le dispositif d'épuration et de rejet en milieu ou, en cas d'impossibilité démontrée, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.
- En outre, ces installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement et ceci aux frais du bénéficiaire à la première injonction du gestionnaire.

Eaux usées domestiques :

- En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

- En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement aboutit à un système d'assainissement individuel adapté. En outre, cette installation est établie de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement, et ceci aux frais du pétitionnaire, à la première injonction du gestionnaire.

- Lorsque les constructions ont recours à l'assainissement non collectif, il doit être envisagé un projet d'assainissement groupé.

❖ **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme, tous les aménagements et les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

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

Sauf motifs techniques dument exposés dans la notice explicative de l'autorisation au titre du droit des sols et l'autorisation expresse de l'autorité compétente les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du droit des sols vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du schéma d'assainissement pluvial.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont envisageables.

❖ **LES RACCORDEMENTS ET RESEAUX DIVERS**

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers seront à la charge de l'aménageur à partir de la limite du domaine public. Ils devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge de l'aménageur. Les réseaux électriques en basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain et de la nature du sol de manière à diriger en gravitaire les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

À titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 200 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Cas général :**

Les constructions doivent être édifiées :

- À 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, mais par exception les terrains avec plusieurs façades sur voie pourront pour les façades autres que celle d'accès, avoir une implantation différente à 2 m minimum de la limite du domaine public, sous réserve que l'implantation ne créée pas de gène en matière de sécurité routière (visibilité).
- Les dispositions d'alignement seront admises ou composées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.
- Pour les constructions existantes ayant une implantation différente, le recul sera au minimum celui de la construction existante.

- **Cas particuliers :**

En façade de la RN 12, les constructions seront implantées à une distance minimum de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les équipements publics et d'intérêt collectif seront implantés :

- Soit en limite séparative.
- Soit à 0,50 mètre minimum.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres seront implantées à 2 mètres minimum au droit des pales en limite de voies et d'emprises publiques.

Une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative ou en retrait de 0.90m minimum.

- Pour les bâtiments annexes de moins de 20m², l'implantation pourra être autorisée à 0,90 mètre minimum des limites séparatives et de fond de parcelles ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

- Les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur devront être implantées à 2 mètres minimum, au droit des pales en limites séparatives.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux équipements d'infrastructures. Toutes ces constructions ou ouvrages seront implantées :
    - Soit à l'alignement.
    - Soit à 0,50 mètre minimum ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

ARTICLE UC 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UC 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En tout état de cause, les hauteurs maximums seront :

    - De 6,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour l'habitat individuel et les constructions autres que l'habitat.
    - Pour toute construction de 10 mètres au plus haut sommet du bâti, sauf pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures.
    - Un dépassement de 0,50 mètre maximum de ces hauteurs pourra être accepté en cas de forte topographie.

- Les annexes et les extensions de l'habitation implantées en limite séparatives ou à 0,90 mètre minimum auront une hauteur maximum :
    - À l'égout de 3,2 mètres
    - À l'acrotère.de 3,5 mètres
    - De 5,5mètres au plus haut sommet du bâti.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

Article R 111-21 du Code de 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.

Toutefois, en fonction de la configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

A. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les constantes de ce style dont les références sont exposées en annexe 3 du présent règlement sous forme de recommandations.

Les enduits blancs sont interdits.

- **L'implantation :**

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

- **Les volumes :**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

- **Les ouvertures :**

Les murs-pignons seront peu percés.
Les ouvertures de proportions harmonieuses.

- **Les toitures :**

Les toitures à deux rampants seront :
- En ardoises naturelles ou en matériau en ayant l'aspect.
- Elles pourront être réalisées en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

B. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION CONTEMPORAINE

Les nouvelles constructions, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

Les enduits blancs sont interdits.

C - LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

- **Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

Les enduits blancs sont interdits.

- **Les ouvertures** :

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine.
- Dans le cas général, on devra traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine.
- Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

- **Les menuiseries :**

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.
- Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

- **Les toitures** :

- Pour les parties visibles de l'espace public les toitures auront le même aspect que le bâti existant. Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.
- Pour les parties non visibles de l'espace public, les couvertures seront adaptées aux constructions projetées, elles seront d'aspect mat et de couleur sombre proche de l'ardoise naturelle ; elles devront bien s'intégrer dans leur environnement.

- **Les ouvrages en toiture** :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.
Ils seront réalisés de la manière suivante pour les parties visibles de l'espace public :

- Lucarnes tirées de la typologie locale.
- Châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres sur façade d'origine de la maison.
- Verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

- **Les extensions :**

Les constructions nouvelles en en extension des constructions anciennes, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition, devront respecter les règles énoncées en C et D. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.
Les extensions vitrées ou vérandas devront, par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant, être en parfaite harmonie avec celui-ci.
Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

D. LES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES

Les constructions d'annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront, par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

E. LES CLOTURES

- **En limite du domaine public**

Les clôtures assurent la **cohérence du paysage urbain** sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines, dans un souci de simplicité et de préservation des espaces domestiques. En secteur à dominante bâtie, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades. En secteur naturel, ils devront assurer la prédominance du végétal.

Le **choix** des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, teintes, devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les **éléments techniques** tels que coffrets, boîte aux lettres…

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, lorsque les clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimension, couleur, etc…).

En limite de voie, si un **mur existe**, il pourra être qualifié de mur bahut pour la pose de dispositif à claire voie sans qu'une hauteur mini ou maxi soit imposée et sans que la hauteur totale ne soit supérieure à 1,50 m.

Si un **mur de soutènement** doit être réalisé en limite du domaine public, 50 % de la hauteur de celui-ci sera prise en compte dans la hauteur totale autorisée de la clôture, limité à 1.50 m.

Dans le cas de soutènement de terre supérieur à 1,50 m, seul un dispositif à claire- voie sera autorisé sur la partie supérieure du mur d'une hauteur maximale de 1,00 m.

Sont strictement interdits

- les rajouts sur clôture d'éléments occultants de type coupe-vent plastique, brande, canisse, lames occultantes…
- les grillages, simple torsion ou treillis métalliques, les plaques de béton préfabriqué, sauf en soubassement des grillages autorisés sur une hauteur maximum de 0,25 m.
- Tout autre matériau de clôture pourra faire l'objet d'une étude particulière par les services si le projet présente un intérêt architectural et une bonne insertion paysagère.

Elles pourront être constituées :

- De **murs maçonnés** en moellons apparent avec joints à la chaux à "fleur de pierre" ou maçonnerie enduite, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.
- Ou d'un **mur bahut** en parpaings enduits de 0,80 mètre minimum à 1 mètre maximum de hauteur :

    - Surmonté d'un dispositif à claire-voie (lisse bois ou grilles métalliques) ; l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.
    - Doublé ou non de haies convenablement entretenues d'une hauteur maximum de 1,5 mètre.
- De haies paysagères d'espèces variées (voir liste des espèces annexe 1) :
    - De 1,5 mètre de hauteur maximum.
    - Doublées ou non d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximum.

Par dérogation ou adaptation :
Pour les parcelles présentant plus d'une façade sur le domaine public, les clôtures autre que celle de façade d'accès principal, peuvent être constituées de **grillage, doublés** soit de lames occultantes soit d'une haie vive, soit d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur totale de 1,50 m.

En limites séparatives :
Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.
Sont interdites :
- les plaques de béton préfabriqué en béton brut à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte à l'environnement.
- les bâches plastiques occultantes,
- les tôles ondulées

Si un **mur de soutènement** doit être réalisé, en limite séparative, 50 % de la hauteur de celui-ci sera prise en compte dans la hauteur totale autorisée de la clôture, limité à 1.80 m.
- Dans le cas de soutènement de terre supérieur à 1,80 m, seul un dispositif à claire voie sera autorisé sur la partie supérieure du mur, d'une hauteur maximale de 1,00 m.
- Les murs en parpaings devront être enduits ou peints sur les deux faces.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et deux places par logement d'une surface de plus de 50 m² de surface de plancher autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- Dans le cas d'opérations groupées de plus de 3 logements, il sera prévu une place supplémentaire pour 3 logements sur des espaces communs pouvant être utilisés en parking.

- Pour les activités de services (artisanat, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) :
    - Deux places, dont une P.M.R pour 25 m² de surface de plancher pour les activités de services.
    - Pour les hébergements hôteliers et touristiques, une place par chambre.
    - Une place pour 10 m² de salle de restaurant.
    - Une place pour 10 m² de surface de plancher pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature.

- Pour les équipements d'intérêt collectif suivant : foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées, une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements dont la destination sera le plus directement assimilables.

Concernant le stationnement des vélos, les projets de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements, devront respecter les dispositions de l'article R111-14-4 du code de la construction de l'habitation.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées, la localisation et les espèces proposées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées. (Voir liste des essences en annexe 1 du présent règlement).

Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégé pourront être refusées.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.
En tout état de cause, les conseils du "Guide de plantation de la Ville de Langueux" restent applicables.

Pour les opérations d'ensemble, une surface minimale de 10 % sera exigée pour l'aménagement d'espaces verts paysagers sur le domaine commun.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbaines de la commune, destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elles sont destinées à accueillir toutes constructions ou installations nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisables dans la zone.

RAPPELS

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- La démolition des constructions existantes est soumise au permis de démolir.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Dans les bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur et par l'arrêté Préfectoral du 8 avril 2003.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage est soumis à autorisation.
- Les enseignes sont soumises à autorisation et les pré-enseignes et la publicité sont soumises à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Conformément à la délibération du 18 septembre 1995, un droit de préemption renforcé a été institué par décision du Conseil Municipal sur les zones U et étendu aux zones AU par délibération du 5 juillet 2005.
- Conformément à la délibération du 26 mai 2014 le droit de préemption urbain a été délégué au maire.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisés à l'article UE2.
- Les constructions à destination artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier, d'activités de service.
- La création d'exploitations agricoles.
- L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les élevages de toute nature, sauf ceux qui sont liés à des activités pédagogiques.
- Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition de bonne intégration dans leur environnement.

- Tous équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les habitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements autorisés.
- Les constructions à usage de bureaux si ceux-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les équipements collectifs et de services liés au fonctionnement des établissements.
  Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements et à leur valorisation dans un contexte élargi.
- Les bâtiments destinés à l'accueil, l'hébergement et la restauration des utilisateurs permanents ou ponctuels des constructions autorisées.
- Le maintien, l'aménagement ou la construction de bâtiments nécessaires à l'enseignement.
- Les bâtiments d'activité classés ou non nécessaires à l'enseignement.
- Les constructions liées à l'enseignement et à la formation professionnelle et des annexes s'y rattachant.
- Les constructions destinées à l'accueil d'animaux liés à des activités pédagogiques autorisables dans la zone.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIES

❖ **Accès :**

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les entrées et sorties seront regroupées deux par deux au minimum, sous la forme d'une placette aménagée et entretenue par les propriétaires d'une largeur minimum de 6 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation des engins de lutte contre l'incendie. Ils font l'objet dans chaque cas d'une étude particulière d'urbanisme.

Pour les constructions futures, les accès directs sur la voie devront faire l'objet d'une étude avec les services municipaux afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

Les accès devront prendre en compte les règles d'accessibilité et notamment en matière de pente :

- Lorsqu'une pente est nécessaire pour franchir une dénivellation, elle est inférieure à 5 %. Lorsqu'elle dépasse 4 %, un palier de repos est aménagé en haut et en bas de chaque plan incliné et tous les 10 mètres en cheminement continu. Un garde-corps permettant de prendre appui est obligatoire le long de toute rupture de niveau de plus de 0,40 mètre de hauteur.
- En cas d'impossibilité technique, due notamment à la topographie et à la disposition des constructions existantes, une pente de cheminement supérieure à 5 % est tolérée. Cette pente peut aller jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 mètres et jusqu'à 12 % sur une longueur inférieure ou égale à 0,50 mètre (une demande de dérogation est nécessaire dans les deux derniers cas).

❖ **Voiries :**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, fait l'objet d'études avec les services municipaux, afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies structurantes doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le schéma d'organisation est établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.

ARTICLE UE 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

❖ **ADDUCTION EN EAU POTABLE**

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

❖ ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'un avis préalable du gestionnaire de réseau.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou non domestiques doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

❖ EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- Toutes les opérations d'urbanisme, tous les aménagements et les constructions devront se conformer aux disposions du zonage d'assainissement pluvial annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

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

- Sauf motifs techniques dûment exposés dans la notice explicative de l'autorisation au titre du droit des sols et l'autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du droit des sols vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

- Tout projet de construction devra respecter les dispositions du schéma d'assainissement pluvial.

- Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont envisageables.

❖ **LES RACCORDEMENTS ET RESEAUX DIVERS**

- Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers seront à la charge de l'aménageur à partir de la limite du domaine public. Ils devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge de l'aménageur. Les réseaux électriques en basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- À l'alignement des voies et emprises publiques,
- Ou à 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures. Toutes ces constructions ou ouvrages seront implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit à 0,50 mètre minimum

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sera :

- Soit en limite séparative,
- Ou à 2 mètres minimum de la limite séparative, une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.
- Sauf pour des constructions ayant des implantations différentes qui seront implantées à l'alignement du bâti existant ou à 2 mètres minimum.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures. Toutes ces constructions ou ouvrages seront implantés :

- Soit à l'alignement.
- Soit à 0,50 mètre minimum une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à

- 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- 14 mètres au plus haut sommet du bâti.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public, aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans leur environnement.
Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiates des constructions et/ou installations.

Concernant le stationnement des vélos, les projets de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements, devront respecter les dispositions de l'article R111-14-4 du code de la construction de l'habitation.

ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter_un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées, la localisation et les espèces proposées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées. (Voir liste des essences en annexe 1 du présent règlement).

Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

En tout état de cause, les conseils du "Guide de plantation de la Ville de Langueux" restent applicables (annexe au présent règlement).

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs urbanisés identifiés sur le plan de zonage dans leur Périmètre Actuellement Urbanisé. Ils intègrent des cœurs de hameaux anciens et des extensions urbaines récentes.

RAPPELS

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- La démolition des constructions existantes est soumise au permis de démolir.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Dans les bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur et par l'arrêté Préfectoral du 8 avril 2003.
- Conformément à la délibération du 18 septembre 1995, un droit de préemption renforcé a été institué par décision du Conseil Municipal sur les zones U et étendu aux zones AU par délibération du 5 juillet 2005.
- Conformément à la délibération du 26 mai 2014 le droit de préemption urbain a été délégué au maire.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage est soumis à autorisation.
- Les enseignes sont soumises à autorisation et les pré-enseignes et la publicité sont soumises à déclaration préalable auprès de la mairie.

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- La création d'exploitations agricoles.
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les activités sources de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions à destination de commerces sont interdites.
- Les constructions et abris destinés à des élevages d'animaux de toute nature, sauf ce qui est autorisé en article 2.
- Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle que soit la durée. Sauf en garage mort sur l'emprise foncière d'une construction existante du propriétaire de la caravane.
- Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
- La construction de dépendances ou de constructions provisoires, de résidences mobiles de loisirs avant la réalisation de la construction, sauf cas particuliers autorisés en article 2 du présent règlement.

ARTICLE UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

- Pour les garages automobiles professionnels, le dépôt de véhicules hors d'usage, dans la limite de dix unités.
- Les activités artisanales compatibles avec la zone d'habitat.
    - Dans ce secteur, les garages et sous-sols enterrés sont interdits. Par exception en cas de forte topographie le long de la voie ces aménagements seront autorisés.
    - - Pour toutes les entités foncières à partir de 1000 m² il est imposé une densité minimum de 20 logements à l'hectare, sur la partie classée en U.
- Le rattrapage de pente des niveaux de rez-de-chaussée sera réalisé par murs de soulèvement vertical ou avec fruit, à l'exclusion de tout apport de terre végétale formant des talutages. Les accès seront définis en conséquence.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le

voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- L'aménagement et/ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans cette zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement.

- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

- Les abris de jardin à condition qu'ils soient réalisés à l'arrière ou sur les façades latérales de la construction principale.

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.

- Les abris pour animaux domestiques, sous condition de ne pas porter de nuisances à leur environnement et d'être situés à 5 mètres minimum des habitations voisines dans le respect du règlement sanitaire en vigueur et de l'article L214-2 du code rural et de la pêche maritime :
  - *Art153.4 (circulaire 10 août 1984)* règlement sanitaire général : *Règles générales d'implantation, sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme et réglementations existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes: « A l'exception des élevages de type familial et de ceux de volaille et de lapins, ne peuvent être implantés a moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement, occupés par des tiers , des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public a l'exception des installations de camping à la ferme ».*

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIES

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès devront prendre en compte les règles d'accessibilité et notamment en matière de pente :

- Lorsqu'une pente est nécessaire pour franchir une dénivellation, elle est inférieure à 5 %. Lorsqu'elle dépasse 4 %, un palier de repos est aménagé en haut et en bas de chaque plan

incliné et tous les 10 mètres en cheminement continu. Un garde-corps permettant de prendre appui est obligatoire le long de toute rupture de niveau de plus de 0,40 mètre de hauteur.

- En cas d'impossibilité technique, due notamment à la topographie et à la disposition des constructions existantes, une pente de cheminement supérieure à 5 % est tolérée. Cette pente peut aller jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 mètres et jusqu'à 12 % sur une longueur inférieure ou égale à 0,50 mètre ; (une demande de dérogation est nécessaire dans les deux derniers cas).

ARTICLE UH 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

❖ ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable raccordée au réseau public et selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur**.**

❖ ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

Les parcelles devront avoir une surface suffisante pour permettre l'épandage individuel**.**

Eaux résiduaires industrielles :

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Si un réseau public d'assainissement existe, les installations industrielles ne doivent rejeter dans ce réseau par des canalisations souterraines que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et en respectant les caractéristiques du système.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le dispositif aboutira à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu ou, en cas d'impossibilité démontrée, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.
- En outre, ces installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement, et ceci aux frais du bénéficiaire à la première injonction du gestionnaire**.**

Eaux usées domestiques :

- En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

- En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement aboutit à un système d'assainissement individuel adapté. En outre, cette installation est établie de manière à pouvoir se raccorder

ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement, et ceci aux frais du pétitionnaire, à la première injonction du gestionnaire.

❖ LES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme, tous les aménagements et les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

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

Sauf motifs techniques dument exposés dans la notice explicative de l'autorisation au titre du droit des sols et l'autorisation expresse de l'autorité compétente les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du droit des sols vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du schéma d'assainissement pluvial.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont envisageables.

❖ LES RACCORDEMENTS ET RESEAUX DIVERS

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers seront à la charge de l'aménageur à partir de la limite du domaine public. Ils devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge de l'aménageur. Les réseaux électriques en basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain et de la nature du sol, de manière à diriger en gravitaire les eaux usées vers les dispositifs de traitement.
À titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 200 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions neuves devra tenir le plus grand compte de l'implantation des bâtiments existants voisins.

- L'implantation à l'alignement des voies et espaces publics est autorisée. Elle pourra être imposée si les bâtiments voisins sont implantés à l'alignement.

- Si le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement, il sera implanté à une distance de 2 mètres minimum.

- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres seront implantées à 2 mètres minimum au droit des pales en limite de voies et d'emprises publiques.

- Ces règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux équipements d'infrastructures. Toutes ces constructions ou ouvrages seront implantés :
    - Soit à l'alignement.
    - Soit à 0,50 mètre minimum.

Ces dispositions dérogatoires différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :

- Soit en limite séparative.
- Ou à 2 mètres minimum ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.
- Pour les constructions ayant une implantation différente, le recul sera au minimum celui de la construction existante.
- Pour les bâtiments annexes de moins de 20m², l'implantation pourra être autorisée à 0,90 mètre minimum des limites séparatives et de fond de parcelles, une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

Les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur devront être implantées à 2 mètres minimum, au droit des pâles en limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ni aux équipements d'infrastructures. Toutes ces constructions ou ouvrages seront implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit à 0,50 mètre minimum ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

ARTICLE UH 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 pour les constructions nouvelles.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les constructions existantes.

ARTICLE UH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions devra tenir le plus grand compte de la hauteur des bâtiments voisins, pour tenir compte de l'unité urbaine de ce secteur.

- Une tolérance de + ou - 0,80 mètre maximum de différence de hauteur par rapport aux hauteurs des bâtiments voisins est à respecter.

- La hauteur maximale autorisée par rapport au sol naturel, sera :
    - De 6 mètres maximum au droit de l'égout de toiture ou de l'acrotère,
    - De 10 mètres en hauteur maximum au plus haut sommet du bâti.

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

- Les annexes et les extensions de l'habitation implantées en limite séparatives ou à 0,90 mètre minimum auront une hauteur maximale :
    - À l'égout de 3,2 mètres
    - Ou de 3,5 mètres à l'acrotère.
    - Maximum de 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, la hauteur maximale pourra être dépassée, lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

ARTICLE UH 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

<u>Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme</u> :

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.

Toutefois, en fonction de la configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront

être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

A. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les constantes de ce style, dont les références sont exposées en annexe 3 du présent règlement sous forme de recommandations.

Les enduits blancs sont interdits

- **L'implantation :**

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

- **Les volumes :**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

- **Les ouvertures :**

Les murs-pignons seront peu percés.
Les ouvertures de proportions harmonieuses.

- **Les toitures :**

Les toitures à deux rampants seront :
- En ardoises naturelles ou en matériau en ayant l'aspect.
- Elles pourront être réalisées en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

B. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION CONTEMPORAINE

Les nouvelles constructions, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture contemporaine sont autorisées sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

C. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

- **Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

Les enduits blancs sont interdits.

- **<u>Les ouvertures</u>** :

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine.
- Dans le cas général, on devra traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine.
- Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

- **<u>Les menuiseries</u> :**

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.
- Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

- **<u>Les toitures</u>** :

- Pour les parties visibles de l'espace public les toitures auront le même aspect que le bâti existant. Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.
- Pour les parties non visibles de l'espace public, les couvertures seront adaptées aux constructions projetées, elles seront d'aspect mat et de couleur sombre proche de l'ardoise naturelle ; elles devront bien s'intégrer dans leur environnement.

- **<u>Les ouvrages en toiture</u>** :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.
Ils seront réalisés de la manière suivante, pour les parties visibles de l'espace public :

- Lucarnes tirées de la typologie locale.
- Châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres sur façade d'origine de la maison.
- Verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

- **<u>Les extensions :</u>**

Les constructions nouvelles en extension des constructions anciennes, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition, devront respecter les règles énoncées en C et D. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.
Les extensions vitrées ou vérandas devront, par leur volume, leur proportion, leurs matériaux leur modénature et leur accrochage au bâti existant, être en parfaite harmonie avec celui-ci.
Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

D. LES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES

Les constructions d'annexes telles que garages, remises, abris**,** etc… devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

E. LES CLOTURES

- **En limite du domaine public**

Les clôtures assurent la **cohérence du paysage urbain** sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines, dans un souci de simplicité et de préservation des espaces domestiques. En secteur à dominante bâtie, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades. En secteur naturel, ils devront assurer la prédominance du végétal.

Le **choix** des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, teintes, devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les **éléments techniques** tels que coffrets, boîte aux lettres…

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, lorsque les clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimension, couleur, etc…).

En limite de voie, si un **mur existe**, il pourra être qualifié de mur bahut pour la pose de dispositif à claire voie sans qu'une hauteur mini ou maxi soit imposée et sans que la hauteur totale ne soit supérieure à 1,50 m.

Si un **mur de soutènement** doit être réalisé en limite du domaine public, 50 % de la hauteur de celui-ci sera prise en compte dans la hauteur totale autorisée de la clôture, limité à 1.50 m.

Dans le cas de soutènement de terre supérieur à 1,50 m, seul un dispositif à claire- voie sera autorisé sur la partie supérieure du mur d'une hauteur maximale de 1,00 m.

Sont strictement interdits

- les rajouts sur clôture d'éléments occultants de type coupe-vent plastique, brande, canisse, lames occultantes…
- les grillages, simple torsion ou treillis métalliques, les plaques de béton préfabriqué, sauf en soubassement des grillages autorisés sur une hauteur maximum de 0,25 m.
- Tout autre matériau de clôture pourra faire l'objet d'une étude particulière par les services si le projet présente un intérêt architectural et une bonne insertion paysagère.

Elles pourront être constituées :

- De **murs maçonnés** en moellons apparent avec joints à la chaux à "fleur de pierre" ou maçonnerie enduite, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.
- Ou d'un **mur bahut** en parpaings enduits de 0,80 mètre minimum à 1 mètre maximum de hauteur :
  - Surmonté d'un dispositif à claire-voie (lisse bois ou grilles métalliques) ; l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.
  - Doublé ou non de haies convenablement entretenues d'une hauteur maximum de 1,5 mètre.
- De haies paysagères d'espèces variées (voir liste des espèces annexe 1) :
  - De 1,5 mètre de hauteur maximum.
  - Doublées ou non d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximum.

Par dérogation ou adaptation :
Pour les parcelles présentant plus d'une façade sur le domaine public, les clôtures autre que celle de façade d'accès principal, peuvent être constituées de **grillage, doublés** soit de lames occultantes soit d'une haie vive, soit d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur totale de 1,50 m.

En limites séparatives :
Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.
Sont interdites :

- les plaques de béton préfabriqué en béton brut à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte à l'environnement.
- les bâches plastiques occultantes,
- les tôles ondulées

Si un **mur de soutènement** doit être réalisé, en limite séparative, 50 % de la hauteur de celui-ci sera prise en compte dans la hauteur totale autorisée de la clôture, limité à 1.80 m.

- Dans le cas de soutènement de terre supérieur à 1,80 m, seul un dispositif à claire voie sera autorisé sur la partie supérieure du mur, d'une hauteur maximale de 1,00 m.
- Les murs en parpaings devront être enduits ou peints sur les deux faces.

ARTICLE UH 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

- Il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et deux places par logement d'une surface de plus de 50 m² de surface de plancher autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Dans le cas d'opérations groupées de plus de 3 logements, il sera prévu une place supplémentaire pour 3 logements sur des espaces communs pouvant être utilisés en parking.
- Pour les constructions à destination de services et activités des secteurs tertiaires, deux places, dont une P.M.R pour 25 m² de surface de plancher.

.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Concernant le stationnement des vélos, les projets de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements, devront respecter les dispositions de l'article R111-14-4 du code de la construction de l'habitation.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées, la localisation et les espèces proposées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées. (Voir liste des essences en annexe 1 du présent règlement).

Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

En tout état de cause, les conseils du "Guide de plantation de la Ville de Langueux" restent applicables.

Pour les opérations d'ensemble, une surface minimale de 10 % sera exigée pour l'aménagement d'espaces verts paysagers sur le domaine commun.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uv

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au village traditionnel des Grèves et à ses extensions plus récentes, développé de façon relativement linéaire le long de la côte du fond de l'anse d'Yffiniac, sur la partie la moins élevée du territoire communal.

La présence d'équipements de vie collective (chapelle, école, commerces) en fait un village spécifique, développé le long de la rue côtière (RD 10) et des rues perpendiculaires de liaison avec la ville.

La majorité du bâti, traditionnel ancien et plus récent, y est implanté perpendiculairement à la pente et à la côte ; cette organisation a produit un paysage urbain particulier de grande qualité que le présent règlement cherche à préserver, voire à conforter.

Cette zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que des activités, équipements et services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

RAPPELS

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- La démolition des constructions existantes est soumise au permis de démolir.
- Les constructions existantes sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Conformément à la délibération du 18 septembre 1995, un droit de préemption renforcé a été institué par décision du Conseil Municipal sur les zones U et étendu aux zones AU par délibération du 5 juillet 2005.
- Conformément à la délibération du 26 mai 2014 le droit de préemption urbain a été délégué au maire.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage susceptible d'accueillir plus de 10 unités est soumis à autorisation.
- Les enseignes sont soumises à autorisation et les pré-enseignes et la publicité sont soumises à déclaration préalable auprès de la mairie.

ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- La création d'exploitations agricoles.

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

- L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.

- Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle que soit la durée. Sauf en garage mort sur l'emprise foncière d'une construction existante du propriétaire de la caravane.

- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

- L'ouverture de toute carrière.

- Les constructions et abris destinés à des élevages d'animaux de toute nature, sauf ce qui est autorisé en article 2.
  .
- Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

- Les activités commerciales d'une surface de vente supérieure ou égale à 300 m².

- La construction de dépendances ou de constructions provisoires, de résidences mobiles de loisirs avant la réalisation de la construction, sauf cas particuliers autorisés en article 2 du présent règlement.

- L'implantation d'habitat léger de loisirs.

ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

- Pour les garages automobiles professionnels, le dépôt de véhicules hors d'usage, dans la limite de dix unités.
- Les activités artisanales et commerciales compatibles avec la zone d'habitat.
- Seront autorisées les constructions de bâtiment de stockage liées à l'activité de maraichage sous réserve d'une superficie maximale de 50m², d'une hauteur maximale de 5.50m et d'être implanté à un minimum de 0.90m des limites séparatives.
- Les abris pour animaux domestiques sous condition de ne pas porter de nuisances à leur environnement et d'être situés à 5 mètres minimum des habitations voisines dans le respect du règlement sanitaire en vigueur et de l'article L214-2 du code rural et de la pêche maritime :
  - *Art153.4 (circulaire 10 août 1984)* règlement sanitaire général : *Règles générales d'implantation, sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme et réglementations existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes:*

« A l'exception des élevages de type familial et de ceux de volaille et de lapins, ne peuvent être implantés a moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers , des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public a l'exception des installations de camping à la ferme »

- Pour toutes les entités foncières à partir de 1000 m² il est imposé une densité minimum de 20 logements à l'hectare sur la partie classée en U.
- Pour toute opération à partir de 10 logements il est un pourcentage minimum de 30% de logements locatifs sociaux à intégrer dans l'opération ; des adaptations du nombre de logements locatifs pourront être autorisées.
- Dans ce secteur, les garages et sous-sols enterrés sont interdits. Par exception en cas de forte topographie le long de la voie ces aménagements seront autorisés, sauf en zone PPRL-i.
- Le rattrapage de pente des niveaux de rez-de-chaussée sera réalisé par murs de soulèvement vertical ou avec fruit**,** à l'exclusion de tout apport de terre végétale formant des talutages. Les accès seront définis en conséquence.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).
- Les abris de jardin à condition qu'ils soient réalisés à l'arrière ou sur les façades latérales de la construction principale.

ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIES

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie,

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers,

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les entrées et sorties seront regroupées deux par deux au minimum sous la forme d'une placette privative aménagée et entretenue par les propriétaires d'une largeur minimum de 6 mètres.

Les accès devront prendre en compte les règles d'accessibilité et notamment en matière de pente :

- Lorsqu'une pente est nécessaire pour franchir une dénivellation, elle est inférieure à 5 %. Lorsqu'elle dépasse 4 %, un palier de repos est aménagé en haut et en bas de chaque plan incliné et tous les 10 mètres en cheminement continu. Un garde-corps permettant de prendre appui est obligatoire le long de toute rupture de niveau de plus de 0,40 mètre de hauteur.
- En cas d'impossibilité technique, due notamment à la topographie et à la disposition des constructions existantes, une pente de cheminement supérieure à 5 % est tolérée. Cette pente peut aller jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 mètres et jusqu'à 12 % sur une

longueur inférieure ou égale à 0,50 mètre (une demande de dérogation est nécessaire dans les deux derniers cas).

ARTICLE UV 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

❖ ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable raccordée au réseau public et selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

❖ ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

Les parcelles devront avoir une surface suffisante pour permettre l'épandage individuel.

Eaux résiduaires industrielles :

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Si un réseau public d'assainissement existe, les installations industrielles ne doivent rejeter dans ce réseau par des canalisations souterraines que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et en respectant les caractéristiques du système.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, le dispositif aboutira à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu ou, en cas d'impossibilité démontrée, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.
- En outre, ces installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement, et ceci aux frais du bénéficiaire à la première injonction du gestionnaire.

Eaux usées domestiques :

- En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement aboutit à un système d'assainissement individuel adapté. En outre, cette installation est établie de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans l'avant-projet d'assainissement, et ceci aux frais du pétitionnaire, à la première injonction du gestionnaire.
- Lorsque les constructions ont recours à l'assainissement non collectif, il doit être envisagé un projet d'assainissement groupé.

❖ LES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme, tous les aménagements et les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

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

Sauf motifs techniques dûment exposés dans la notice explicative de l'autorisation au titre du droit des sols et l'autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du droit des sols vaudra autorisation de rejet .Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du schéma d'assainissement pluvial.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont envisageables.

❖ **LES RACCORDEMENTS ET RESEAUX DIVERS**

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers seront à la charge de l'aménageur à partir de la limite du domaine public. Ils devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge de l'aménageur. Les réseaux électriques en basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain et de la nature du sol de manière à diriger en gravitaire les eaux usées vers les dispositifs de traitement.
À titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 200 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

ARTICLE UV 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE UV6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions neuves devra tenir le plus grand compte de l'implantation des bâtiments existants voisins.

- L'implantation à l'alignement des voies et espaces publics est autorisée. Elle pourra être imposée si les bâtiments voisins sont implantés à l'alignement.

- Si le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement, il sera implanté :
  - Soit à 2 mètres minimum,
  - Soit 7 à mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.
  - Une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

- Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants pour l'aménagement et l'extension de bâtiments implantés différemment qui pourront être implantés à l'identique du bâti existant ou à 2 mètres minimum.

- Ces règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ni aux équipements d'infrastructures. Toutes ces constructions ou ouvrages seront implantés :
  - Soit à l'alignement.
  - Soit à 0,50 mètre minimum ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

- Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres seront implantées à 2 mètres minimum au droit des pales en limite de voies et d'emprises publiques.

ARTICLE UV 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :
  - Implantation en limite séparative,
  - Ou à 0,90 mètre minimum de la limite séparative ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux équipements d'infrastructures. Toutes ces constructions ou ouvrages seront implantés :
  - Soit à l'alignement.
  - Soit à 0,50 mètre minimum ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

- Les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur devront être implantées à 2 mètres minimum, au droit des pales en limites séparatives.

ARTICLE UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UV 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions devra tenir compte de la hauteur des bâtiments voisins, pour tenir compte de l'unité urbaine de ce secteur ; une tolérance de + ou - 0,80 mètre de différence de hauteur par rapport aux hauteurs des bâtiments voisins est à respecter.
- Pour les bâtiments implantés perpendiculairement à la côte (nord-est / sud-ouest en général), et à la pente, la hauteur des constructions sera mesurée au milieu de tranches de 15 mètres.
  Cette implantation obligatoire dans le contexte du bâti ancien, est très souhaitable sur l'ensemble de la zone.

- La hauteur maximale autorisée par rapport au sol naturel, sera :
  - De 6 mètres maximum au droit de l'égout de toiture ou de l'acrotère
  - Et de 10 mètres de hauteur maximum au plus haut sommet du bâti.

- Les annexes et les extensions de l'habitation implantées en limite séparatives ou à 0,90 mètre minimum auront une hauteur maximale :
  - À l'égout de 3,2 mètres
  - Ou de 3,5 mètres à l'acrotère.
  - Maximum de 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti
  -

Les constructions de bâtiment de stockage liées à l'activité de maraichage autorisées (sous réserve d'une superficie maximale de 50m² et d'être implanté à un minimum de 0,90m des limites séparatives: hauteur maximale de 5,50m.

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

- Pour les bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

ARTICLE UV 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.
Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, …) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres A et B du présent article.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne), une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- À sa relation à l'environnement : la rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Toutefois, en fonction de la configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

A. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les constantes de ce style dont les références sont exposées en annexe 3 du présent règlement sous forme de recommandations.
Les enduits blancs sont interdits.

- **L'implantation :**

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

- **Les volumes :**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

- **<u>Les ouvertures</u> :**

Les murs-pignons seront peu percés.
Les ouvertures de proportions harmonieuses.

- **<u>Les toitures</u> :**

Les toitures à deux rampants seront :
- En ardoises naturelles ou en matériau en ayant l'aspect.
- Elles pourront être réalisées en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

B. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION CONTEMPORAINE

Les nouvelles constructions, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture contemporaine sont autorisées.
Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.
Ces constructions devront donc respecter les règles générales édictées au présent article 11.

Les enduits blancs sont interdits.

C. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

- **<u>Matériaux de façades</u> :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

Les enduits blancs sont interdits

- **<u>Les ouvertures</u>** :

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine.
- Dans le cas général, on devra traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine.
- Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades.
- En pignon, les ouvertures resteront limitées.

- **<u>Les menuiseries</u> :**

Pour les parties visibles de l'espace public, elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

- **<u>Les toitures</u> :**

Les bâtiments seront couverts en ardoise ou en matériaux en ayant l'aspect. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les matériaux en tuiles locales pourront être autorisés.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

- **<u>Les ouvrages en toiture</u>** :

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- Lucarnes tirées de la typologie locale.
- Châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.
- Verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

- **<u>Les extensions et les annexes</u> :**

Les constructions nouvelles en annexes ou en extension des constructions anciennes, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition, devront respecter les règles énoncées en C et D. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

D. <u>LES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES</u>

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront, par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

E. <u>LES CLOTURES</u>

- **En limite du domaine public**

Les clôtures assurent la **cohérence du paysage urbain** sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines, dans un souci de simplicité et de préservation des espaces domestiques. En secteur à dominante bâtie, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades. En secteur naturel, ils devront assurer la prédominance du végétal.

Le **choix** des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, teintes, devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les **éléments techniques** tels que coffrets, boîte aux lettres…

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, lorsque les clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimension, couleur, etc…).

En limite de voie, si un **mur existe**, il pourra être qualifié de mur bahut pour la pose de dispositif à claire voie sans qu'une hauteur mini ou maxi soit imposée et sans que la hauteur totale ne soit supérieure à 1,50 m.

Si un **mur de soutènement** doit être réalisé en limite du domaine public, 50 % de la hauteur de celui-ci sera prise en compte dans la hauteur totale autorisée de la clôture, limité à 1.50 m.

Dans le cas de soutènement de terre supérieur à 1,50 m, seul un dispositif à claire- voie sera autorisé sur la partie supérieure du mur d'une hauteur maximale de 1,00 m.

Sont strictement interdits

- les rajouts sur clôture d'éléments occultants de type coupe-vent plastique, brande, canisse, lames occultantes…
- les grillages, simple torsion ou treillis métalliques, les plaques de béton préfabriqué, sauf en soubassement des grillages autorisés sur une hauteur maximum de 0,25 m.
- Tout autre matériau de clôture pourra faire l'objet d'une étude particulière par les services si le projet présente un intérêt architectural et une bonne insertion paysagère.

Elles pourront être constituées :

- De **murs maçonnés** en moellons apparent avec joints à la chaux à "fleur de pierre" ou maçonnerie enduite, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.
- Ou d'un **mur bahut** en parpaings enduits de 0,80 mètre minimum à 1 mètre maximum de hauteur :
    - Surmonté d'un dispositif à claire-voie (lisse bois ou grilles métalliques) ; l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.
    - Doublé ou non de haies convenablement entretenues d'une hauteur maximum de 1,5 mètre.
- De haies paysagères d'espèces variées (voir liste des espèces annexe 1) :
    - De 1,5 mètre de hauteur maximum.
    - Doublées ou non d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur maximum.

Par dérogation ou adaptation :
Pour les parcelles présentant plus d'une façade sur le domaine public, les clôtures autre que celle de façade d'accès principal, peuvent être constituées de **grillage, doublés** soit de lames occultantes soit d'une haie vive, soit d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur totale de 1,50 m.

En limites séparatives :
Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.
Sont interdites :

- les plaques de béton préfabriqué en béton brut à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte à l'environnement.
- les bâches plastiques occultantes,
- les tôles ondulées

Si un **mur de soutènement** doit être réalisé, en limite séparative, 50 % de la hauteur de celui-ci sera prise en compte dans la hauteur totale autorisée de la clôture, limité à 1.80 m.

- Dans le cas de soutènement de terre supérieur à 1,80 m, seul un dispositif à claire voie sera autorisé sur la partie supérieure du mur, d'une hauteur maximale de 1,00 m.
- Les murs en parpaings devront être enduits ou peints sur les deux faces.

ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être revu au moins :
    - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et deux places par logement d'une surface de plus de 50 m² de surface de plancher autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
    - Dans le cas d'opérations groupées de plus de 3 logements, il sera prévu une place supplémentaire pour 3 logements sur des espaces communs pouvant être utilisés en parking.
- Pour les commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma)
    - Deux places, dont une P.M.R, pour 25 m² de surface de plancher pour les activités de services
    - Une place pour 25 m² de surface de vente pour les commerces de détail.
    - Pour les hébergements hôteliers et touristiques, une place par chambre
    - Une place pour 10 m² de salle de restaurant.
    - Une place pour 10 m² de surface de plancher pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature.
- Pour les équipements d'intérêt collectif suivant : foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées, une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements dont la destination sera le plus directement assimilables.

Concernant le stationnement des vélos, les projets de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements, devront respecter les dispositions de l'article R111-14-4 du code de la construction de l'habitation.

ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées, la localisation et les espèces proposées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées. (Voir liste des essences en annexe 1 du présent règlement).

Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

En tout état de cause, les conseils du "Guide de plantation de la Ville de Langueux" restent applicables (annexe au présent règlement).

Pour les opérations d'ensemble, une surface minimale de 10 % sera exigée pour l'aménagement d'espaces verts paysagers sur le domaine commun.

ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE UV 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE UV 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uy

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbaines destinées à recevoir des activités artisanales, commerciales, industrielles, tertiaires, hôtelières, sportives et de loisirs, ainsi que des dépôts ou installations publiques ou privées.

La zone Uy comprend :

- Un secteur **Uya** correspondant à la zone d'activités économiques destinées aux activités de commerces, de restauration, d'artisanat et de bureaux, et d'habitation strictement limité aux logements de fonctions.

- Un secteur **Uyb** correspondant à la zone d'activités économiques destinées aux activités de commerces, de restauration, d'artisanats et de bureaux.

- Un **secteur Uyc** correspondant à la zone d'activités économiques destinées aux activités de commerces, de restauration, d'artisanat et de bureaux du périmètre de la ZACOM.

Le document d'orientation et d'objectifs du SCOT définit la revitalisation du centre-ville de Saint-Brieuc comme un enjeu capital et plus globalement souhaite mettre en place les conditions permettant le renforcement de l'offre commerciale dans les centralités des communes définies comme pôles du Pays de Saint-Brieuc.

L'objectif étant de garder l'animation locale au cœur des communes et réduire les déplacements liés à la consommation de biens et de services.
La zone commerciale de Langueux est identifiée au SCOT à vocation départementale structurante dont le rôle est d'accueillir de manière préférentielle les équipements commerciaux qui génèrent des flux de circulation (clientèle, livraison) importants, qui engendrent une logistique importante, ou qui offrent des produits peu compatibles avec l'environnement urbain dense des centralités.

RAPPELS

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration**.**

- La démolition des constructions existantes est soumise au permis de démolir.

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration**.**

- Dans les bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur et par l'arrêté Préfectoral du 8 avril 2003.

- L'espace commercial de Langueux est considéré comme un ensemble commercial ayant atteint le seuil de 1000m². C'est pourquoi la création ou l'extension de commerces sont soumises à CDAC dès le premier m².

Lorsque le projet nécessite le dépôt d'un permis de construire (création de m² de vente), le permis tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale. La CDAC donne un avis conforme sur le volet commercial de la demande de permis de construire.

- Conformément à la délibération du 18 septembre 1995, un droit de préemption renforcé a été institué par décision du Conseil Municipal sur les zones U et étendu aux zones AU par délibération du 5 juillet 2005.

- Conformément à la délibération du 26 mai 2014 le droit de préemption urbain a été délégué au maire.

- Le dépôt de véhicules hors d'usage est soumis à autorisation**.**

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, sauf celles prévues à l'article Uy2.

- La création d'installation agricole.

- Les terrains de camping ou de caravaning.

- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.

- L'ouverture de toute carrière.

- Le dépôt de matériaux de démolition ou de déchets.

- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- Pour le périmètre du secteur Uyc toute autorisation qui ne serait pas compatible avec la définition de la Z.A.C.O.M d'intérêt départemental.

- Les constructions à destination de commerce sont interdites en **secteurs Uya et Uyb.**

- Les constructions autres que celles qui sont autorisées à l'article UY2 sont interdites en **secteurs Uya et Uyb.**

- **En sous-secteurs Uya – Uyb – Uyc** les constructions dont la destination n'est pas explicitement autorisée à l'article 2 du présent règlement sont interdites.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont autorisées **en secteur Uya** les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions existantes à destination d'artisanat, d'industrie, de bureaux.

- Sont autorisées **en secteur Uyb** les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions existantes à destination d'hôtellerie, de restauration, de bureaux, d'activités de services, d'équipements.

- **Sont autorisées en secteur Uyc :** les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions existantes à destination d'hôtellerie, de restauration, de bureau, d'activité de service, d'équipements et de loisirs.

- Au regard des objectifs de la ZACOM, sont accueillis **en secteur Uyc** dans la zone commerciale de Langueux, les commerces dont la surface de vente est supérieure à 400 m² :

  - La construction de nouveaux commerces est subordonnée à la création d'un minimum de 400 m² de surface de vente.
  - La division d'une cellule commerciale ne doit pas conduire à la création de cellules de moins de 400 m².
  - La destination commerciale d'un bâtiment existant de moins de 400m² de surface de vente reste acquise même en cas de changement d'enseigne ou de nouvelle activité.
  - Les extensions et annexes autorisées pour toutes constructions existantes sous réserve, pour les activités commerciales, de leur compatibilité avec la réglementation en vigueur en matière d'aménagement commercial.
  - Les extensions et annexes sont autorisées pour toutes les constructions existantes.

- Les logements de fonction (direction, surveillance, maintenance, …) dans la mesure où leur présence sur le site est justifiée et qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'activité et que leur surface soit limitée à 50 m² de surface de plancher.

- L'aménagement de terrains publics destinés à l'accueil des gens du voyage.

- L'installation de bâtiments provisoires et de caravanes nécessaires au bon fonctionnement des chantiers de construction des bâtiments autorisés, exclusivement pendant la durée du chantier.

- Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics dans la mesure où leur installation sur d'autres zones n'est pas possible.

- Les bâtiments de restauration nécessaires au bon fonctionnement de la zone (cantines, restaurants, etc…).

- L'extension des bâtiments classés dans la mesure où celle-ci est compatible à la sécurité des constructions voisines.

- Les parcs de stationnements, aires de jeux et de sports et installations d'intérêt général dans la mesure où leur présence sur la zone est justifiée.

- Les constructions de sports et de loisirs dans la mesure où elles s'intègrent à la zone.

- Les activités et établissements envisagés devront être compatibles avec les zones limitrophes à vocation d'habitat.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIES

Il ne sera pas créé de nouvel accès sur la RN 12.

❖ **<u>Accès</u> :**

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation des engins de lutte contre l'incendie. Ils font l'objet dans chaque cas d'une étude particulière d'urbanisme.

Les entrées et sorties seront regroupées deux par deux au minimum sous la forme d'une placette privative aménagée et entretenue par les propriétaires d'une largeur minimum de 10 mètres.

Pour les constructions futures, les accès directs sur la voie devront faire l'objet d'une étude avec les services municipaux afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

- **Voiries :**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, fait l'objet d'études avec les services municipaux, afin de résoudre les problèmes de sécurité et de trafic.

Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies structurantes doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le schéma d'organisation est établi de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des autres terrains.

ARTICLE UY 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

- **ADDUCTION EN EAU POTABLE**

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'un avis préalable du gestionnaire de réseau.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou non domestiques doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs

d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

- **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme, tous les aménagements et les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

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

Sauf motifs techniques dûment exposés dans la notice explicative de l'autorisation au titre du droit des sols et l'autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du droit des sols vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du schéma d'assainissement pluvial.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont envisageables.

- **LES RACCORDEMENTS ET RESEAUX DIVERS**

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers seront à la charge de l'aménageur à partir de la limite du domaine public. Ils devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, à la charge de l'aménageur. Les réseaux électriques en basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux équipements d'infrastructures. Toutes ces constructions ou ouvrages seront implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit à 0,50 mètre minimum

Cas général :

- Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies publiques en secteurs Uya et Uyb.

- Les constructions doivent être édifiées à 15 mètres minimum en secteur UYc par rapport à l'axe des voies publiques en secteur UYc.

- Les dispositions d'alignement seront admises ou composées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Cas particuliers :

En façade de la RN 12, les constructions seront implantées à une distance minimum de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie.
Les marges de recul des constructions hors agglomération, applicables de part et d'autre de l'axe des routes départementales, sont de 35 m (habitations) et de 25 m (autres).

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparatif qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, la construction joignant la limite séparative pourra être autorisée :

- Dans le cas de bâtiments à pignon aveugle, et sous réserve de la construction d'un mur séparatif coupe-feu.
- S'il y a lieu, conformément aux plans de masse d'aménagement.

Ces règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructures. Toutes ces constructions ou ouvrages seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit à 0,50 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A l'intérieur de l'îlot de propriété et sous réserve du respect de l'alignement, les bâtiments seront accolés ou implantés à une distance minimum de 3,00 mètres les uns aux autres.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder la hauteur maximum de 15 mètres.

- Pour les secteurs situés le long de la Ville Néant, le long de la rue de Brest et le long de la rue de Bretagne, rue de la Landelle et le secteur de la Perrière, la hauteur maximale sera de 9 mètres.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, caves, ponts roulants, équipements publics.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Compte tenu du caractère de la zone et des objectifs d'aménagements définis par la Commune, les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier devront se conformer aux prescriptions particulières ci-dessous :

- **Volumes et façades** :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que de patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

- **Toiture :**

Il n'est pas fixé de pentes minimales de toitures. Elles devront s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

- **Couverture** :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Toutefois, pour des raisons architecturales, l'emploi de matériau de type zinc ou similaire est admis.

- **Façades et matériaux** :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc…) est interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées (hangars, garages, appentis, etc…)

Les matériaux de couleur blanche sont interdits.

- **Annexes :**

Les annexes seront construites avec les mêmes techniques que le volume principal même si elles en sont désolidarisées.

L'emploi de matériaux à nu, tel que la tôle ou l'acier galvanisé est interdit. L'emploi de bardage (tôle laquée, bois, …) est autorisé, s'il est utilisé à des fins architecturales justifiées.

- **En conséquence pour les extensions, les nouvelles annexes** :

  - L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
  - Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal.

- **Clôtures :**

Les clôtures éventuelles sur rue, voie publique et structurante, le long des emprises publiques et à l'intérieur des marges de recul :

- Auront une hauteur maximale de 2 mètres de hauteur et seront constituées :
  - De haie végétale taillée, doublée ou non de grillage plastifié à maille rectangulaire.
  - De treillis métallique de couleur sombre doublé d'une haie végétale
  - D'un muret enduit doublé ou non d'une haie.
  - D'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 2,0 mètres de hauteur

Les autres clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les haies en limite du domaine public seront obligatoirement constituées de végétaux variés et diversifiés dans leurs formes et dans leurs essences.

Les hauteurs maximales des clôtures pourront être dépassées en cas de dénivelé important au droit de celles-ci. Pour les constructions neuves, tout projet de clôture devra être intégré à l'ensemble du projet architectural et fera partie intégrante de la demande de permis de construire.

Sont interdits en bordure du domaine public les rajouts sur clôture d'élément occultant de type coupe-vent plastique, brande, canisse.

- **Enseignes :**

Les enseignes devront être intégrées au bâtiment.

Tout projet d'enseigne devra faire partie intégrante de la demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux, dans le cas d'une modification ou d'un changement d'enseigne.

Les enseignes sont soumises à autorisation et les pré-enseignes et la publicité sont soumises à déclaration préalable auprès de la mairie.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de livraisons, du personnel et des véhicules de services (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journaliers.
C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- **<u>Les commerces</u> :**
  - La surface des aires de stationnement sera égale à :
    - ➢ Une surface minimum équivalente à un taux de 0,75 de la surface totale de planchers affectés au commerce.
    - ➢ Une surface maximum équivalente à un taux de 1,00 de la surface totale de planchers affectés au commerce.

- **<u>Les activités de secteur tertiaire et des activités de service</u>**

  - Une place par fraction de 25 m² de surface de plancher.

- **<u>Les activités artisanales, ateliers</u> :**

  - Une place par fraction de 200 m² de surface de plancher une étude particulière sera effectuée pour les besoins du personnel, et présentée lors du dépôt du permis de construire aux services instructeurs.

- **<u>Les établissements divers</u> :**

  - Hébergement hôtelier : une place par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant
  - Restaurant et débits de boissons : une place pour 3 clients, soit une place pour 3 m² de surface affectée au public
  - Salles de réunions : une place pour deux personnes.

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessous est celle de la destination à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Le stationnement des véhicules doit être compatible avec les fonctions des voies définies conformément l'article Uy3.

En cas de changement de destination des immeubles ou établissements, il sera demandé un nombre de places supplémentaires correspondant à la différence des besoins entre l'ancienne et la nouvelle destination ou affectation si la nouvelle est plus contraignante.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces bâties et non bâties et non aménagées en circulation et voies de services et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10% de la surface parcellaire au moins.

Toutefois, au cas où cet objectif ne serait pas atteint, une équivalence pourra être admise à raison de 25 m² par arbre de haute tige à planter sur des espaces collectifs.

Un arbre à haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

Un plan d'aménagement d'espaces libres précisant les essences employées sera joint au dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

TITRE III

✵✵✵✵

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

✵ ✵ ✵ ✵

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être aménagés dans le cadre d'opérations, les zones AU comprennent :

- Les secteurs **1AUh** qui sont dit « ouverts à l'urbanisation », les équipements en limite du domaine public sont jugés suffisants ou seront réalisés à court terme. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU. Les secteurs 1AUh sont affectés à des opérations à dominante d'habitat et de constructions compatibles avec l'habitat. Les secteurs 1AUh comprennent les sous-secteurs :
    - **1AUhb** situés au sein de la zone Ub et destinés à terme à être intégrés dans la zone Ub.
    - **1AUhc** situés au sein de la zone Uc et destinés à terme à être intégrés dans la zone Uc.
      1AUHv situés au sein de la zone Uv et destinés à terme à être intégrés dans la zone UV
      .
- Le secteur **1AUya** qui est dit « ouvert à l'urbanisation », les équipements en limite du domaine public sont jugés suffisants ou seront réalisés à court terme. Il est affecté à une opération à dominante d'activités économiques diversifiées (Parc d'activités La Perrière).

- Les secteurs **2AUh** qui sont dit « fermés à l'urbanisation », les équipements en limite du domaine public étant jugés insuffisants, ces secteurs pourront faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U. Ces secteurs sont affectés à des opérations à dominante d'habitat et de constructions compatibles avec l'habitat.

RAPPELS

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.

- La démolition des constructions existantes est soumise au permis de démolir.

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- Conformément à la délibération du 18 septembre 1995, un droit de préemption renforcé a été institué par décision du Conseil Municipal sur les zones U et étendu aux zones AU par délibération du 5 juillet 2005.

- Conformément à la délibération du 26 mai 2014 le droit de préemption urbain a été délégué au maire ou, en cas d'absence, à son représentant.

- Le dépôt de véhicules hors d'usage est soumis à autorisation.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUh

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- La création d'exploitations agricoles.
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir plus de dix unités.
- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
- L'ouverture de toute carrière.
- La construction de dépendances ou de constructions provisoires, de résidences mobiles de loisirs avant la réalisation de la construction, sauf cas particuliers autorisés en article 2 du présent règlement.
- Le dépôt de matériaux de démolition ou de déchets

ARTICLE 1AUh 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

- La réalisation des opérations d'aménagement et de constructions compatibles avec les principes d'aménagement des zones tels qu'ils sont définis :
  - Par les modalités et principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.
  - Par les articles 1AUh 2 à 13 ci-après, ou le règlement spécifique du secteur défini dans un permis d'aménager
- Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné, mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.
- Les opérations devront tenir compte des contraintes de dessertes (voirie et réseaux) qu'impose l'urbanisation ultérieure des zones 2AUh ou de densification des zones U,

auxquelles elles sont éventuellement liées pour des raisons techniques, de topographie ou de voirie.

- Les opérations d'aménagement qui auraient pour effet de rendre impossible l'urbanisation ultérieure d'autres zones 1AU, 2AU ou de zones U pourront être interdites.

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIES

Les articles applicables aux zones 1AU sont ceux des articles U correspondants à leurs indices respectifs :

- Pour les secteurs 1AUhb, les règles applicables sont les règles de la zone Ub et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.
- Pour les secteurs 1AUhc, les règles applicables sont les règles de la zone Uc et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUh 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les articles applicables aux zones 1AU sont ceux des articles U correspondants à leurs indices respectifs :

- Pour les secteurs 1AUhb, les règles applicables sont les règles de la zone Ub et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.
- Pour les secteurs 1AUhc, les règles applicables sont les règles de la zone Uc et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles applicables aux zones 1AU sont ceux des articles U correspondants à leurs indices respectifs :

- Pour les secteurs 1AUhb, les règles applicables sont les règles de la zone Ub et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.
- Pour les secteurs 1AUhc, les règles applicables sont les règles de la zone Uc et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles applicables aux zones 1AU sont ceux des articles U correspondants à leurs indices respectifs :

- Pour les secteurs 1AUhb, les règles applicables sont les règles de la zone Ub et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.
- Pour les secteurs 1AUhc, les règles applicables sont les règles de la zone Uc et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL

Les articles applicables aux zones 1AU sont ceux des articles U correspondants à leurs indices respectifs :

- Pour les secteurs 1AUhb, les règles applicables sont les règles de la zone Ub et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.
- Pour les secteurs 1AUhc, les règles applicables sont les règles de la zone Uc et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les articles applicables aux zones 1AU sont ceux des articles U correspondants à leurs indices respectifs :

- Pour les secteurs 1AUhb, les règles applicables sont les règles de la zone Ub et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.
- Pour les secteurs 1AUhc, les règles applicables sont les règles de la zone Uc et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les articles applicables aux zones 1AU sont ceux des articles U correspondants à leurs indices respectifs :

- Pour les secteurs 1AUhb, les règles applicables sont les règles de la zone Ub et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.
- Pour les secteurs 1AUhc, les règles applicables sont les règles de la zone Uc et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUh 12 –STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les articles applicables aux zones 1AU sont ceux des articles U correspondants à leurs indices respectifs :

- Pour les secteurs 1AUhb, les règles applicables sont les règles de la zone Ub et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.
- Pour les secteurs 1AUhc, les règles applicables sont les règles de la zone Uc et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les articles applicables aux zones 1AU sont ceux des articles U correspondants à leurs indices respectifs :

- Pour les secteurs 1AUhb, les règles applicables sont les règles de la zone Ub et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.
- Pour les secteurs 1AUhc, les règles applicables sont les règles de la zone Uc et en termes de compatibilité les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE 1AUh 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE 1AUh 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUya

ARTICLE 1AUya 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, sauf celles prévues à l'article 1AUya 2.
- La création d'installation agricole.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de carrière.
- Le dépôt de matériaux de démolition ou de déchets.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions dont la destination n'est pas explicitement autorisée à l'article 1AUya 2.

ARTICLE 1AUya 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, de bureaux.
- Les logements de fonction (direction, surveillance, maintenance, …) dans la mesure où leur présence sur le site est justifiée et qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'activité et que leur surface soit limitée à 50 m² de surface de plancher.
- L'aménagement de terrains publics destinés à l'accueil des gens du voyage.
- L'installation de bâtiments provisoires et de caravanes nécessaires au bon fonctionnement des chantiers de construction des bâtiments autorisés, exclusivement pendant la durée du chantier.
- Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics dans la mesure où leur installation sur d'autres zones n'est pas possible.
- Les bâtiments de restauration nécessaires au bon fonctionnement de la zone (cantines, restaurants, etc…).
- L'extension des bâtiments classés dans la mesure où celle-ci est compatible à la sécurité des constructions voisines.

- Les parcs de stationnements, aires de jeux et de sports et installations d'intérêt général dans la mesure où leur présence sur la zone est justifiée.

- Les constructions de sports et de loisirs dans la mesure où elles s'intègrent à la zone.

- Les activités et établissements envisagés devront être compatibles avec les zones limitrophes à vocation d'habitat.

ARTICLE 1AUya 3 - ACCES ET VOIRIES

Les articles applicables aux zones 1AUya sont ceux des articles Uya.

ARTICLE 1AUya 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les articles applicables aux zones 1AUya sont ceux des articles Uya.

ARTICLE 1AUya 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE 1AUya 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles applicables aux zones 1AUya sont ceux des articles Uya.

ARTICLE 1AUya 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles applicables aux zones 1AUya sont ceux des articles Uya.

ARTICLE 1AUya 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les articles applicables aux zones 1AUya sont ceux des articles Uya.

ARTICLE 1AUya 9 – EMPRISE AU SOL

Les articles applicables aux zones 1AUya sont ceux des articles Uya.

ARTICLE 1AUya 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les articles applicables aux zones 1AUya sont ceux des articles Uya.

ARTICLE 1AUya 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les articles applicables aux zones 1AUya sont ceux des articles Uya.

ARTICLE 1AUya 12 –STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les articles applicables aux zones 1AUya sont ceux des articles Uya.

ARTICLE 1AUya 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les articles applicables aux zones 1AUya sont ceux des articles Uya.

ARTICLE 1AUya 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE 1AUya 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE 1AUya 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUh

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 2AUh 2.
  .
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle que soit la durée.
- La création de bâtiments à usage agricole.

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

- L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.

- Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle que soit la durée.

- Le dépôt de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir moins de dix unités.

- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

- L'ouverture de toute carrière.

- Le dépôt de matériaux de démolition ou de déchets.

- La construction de dépendances ou de constructions provisoires, de résidences mobiles de loisirs avant la réalisation de la construction, sauf cas particuliers autorisés en article 2 du présent règlement.

ARTICLE 2AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS sous réserve de ne pas porter atteinte à l'urbanisation ultérieure des zones :

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à l'exploitation et à la gestion des réseaux (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) dont la localisation dans la zone est rendue indispensable par des nécessités techniques et sous réserve que soient prises les précautions nécessaires en matière d'hygiène et d'environnement.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

Les conditions d'utilisation et occupation des sols seront fixées ultérieurement dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation : modification, révision du P.L.U., ou création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.).

Elles devront tenir compte notamment des conditions de desserte (voirie et réseau) qu'impose l'urbanisation ultérieure des zones 2AU, 1AU et U auxquelles elles sont liées pour des raisons techniques ou topographiques.

Les principes d'aménagement qui auraient pour conséquence de rendre impossibles des ouvertures à l'urbanisation ultérieures pourront être interdites.

ARTICLE 2AU 3 à 2 AU 16

Les articles applicables aux zones 2AU sont ceux qui seront définis lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

TITRE IV

✵✵✵✵

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

✵ ✵ ✵ ✵

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites "zones A".
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
Sont également autorisées :
- les extensions des logements de tiers dans les conditions précisées dans le présent règlement.
- les annexes des logements de tiers dans les conditions précisées dans le présent règlement.

RAPPELS

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.

- La démolition des constructions existantes est soumise au permis de démolir.

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres, dans les espaces boisés classés, sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la législation et à la réglementation en vigueur.

- L'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme.

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone A :

- Toutes constructions et aménagements non directement liés à l'activité agricole et aux productions maraîchères, horticoles ou florales.
- Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
- Les constructions industrielles classées, les constructions à vocation commerciale, artisanale, de bureaux et de services, de loisirs et de tourisme.
- Les installations soumises à autorisation, sauf celles nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions ou équipements autorisés (sauf voirie et les équipements annexes).
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation sauf les campings à la ferme.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois consécutifs ou non.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules ou dépôt de matériaux et matériel sur les voies et accotements publics.
- Les changements de destination des constructions légères et hangars.
- Les plans d'eau, sauf ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- Le dépôt de matériaux de démolition ou de déchets.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :

A. En espaces proches du rivage :

- Les constructions agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portant pas atteinte à l'environnement et au paysage en extension de l'urbanisation existante.
- L'extension des bâtiments existants sous condition d'être compatible avec le voisinage des zones habitées.
- L'extension de l'exploitation elle-même par construction de nouveaux bâtiments sera possible pour des bâtiments ne constituant pas une extension de "l'urbanisation" et situés dans le périmètre immédiat entourant les bâtiments existants.

- Dans ces mêmes exploitations, des constructions nouvelles ne créant pas de surface de plancher (silos, hangars, fumières, fosses …) imposées dans le cadre des mises aux normes sanitaires seront possibles, car elles contribuent à une amélioration de la situation sanitaire.

- Dans les exploitations existantes, l'habitation de l'agriculteur sera possible, s'il s'agit d'un logement de fonction nécessaire à l'exploitation, situé au sein de l'exploitation et dans le périmètre entourant les bâtiments existants.

- Les constructions agricoles non génératrices de nuisances (hangars, …) seront possibles à l'intérieur des exploitations existantes, dans le périmètre entourant les bâtiments existants. Elles ne seront pas admises en implantations "isolées".

- Par dérogation les constructions agricoles non compatibles avec le voisinage immédiat des zones habitées, ne portant pas atteinte à l'environnement et au paysage après avis de la Commission Départementale des Sites Perspectives et Paysages. Sous condition de bonne insertion dans le paysage et d'être édifiées en continuité de l'urbanisation d'un village ou d'une agglomération.

- L'extension des habitations existantes de tiers, sans création de logement supplémentaire, est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol autorisés à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

- Les annexes aux habitations existantes de tiers sont autorisées sous condition :
    - D'une emprise au sol maximum de 30 m² à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
    - D'être implantées à 20 mètres maximum de la construction principale.
    - De ne pas créer de logement supplémentaire.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils respectent le caractère agricole de la zone.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposée au titre de la loi sur l'eau.

- Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole.

- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

B. En dehors des espaces proches du rivage :

- Les exploitations ou constructions nouvelles régies par la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ou par le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) seront soumises à l'accord du Préfet, après avis de la commission des sites. Il en sera de même pour toutes les constructions agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, du fait de leurs caractéristiques ou de leurs dimensions.

- L'extension des bâtiments existants sous condition d'être compatible avec le voisinage des zones habitées.

- L'extension de l'exploitation par la construction de nouveaux bâtiments.

- Les constructions nouvelles ne créant pas de surface de plancher (silos, hangars, fumières, fosses…) imposées par la mise aux normes sanitaires : même règle qu'en espaces proches.

- Les logements de fonction des exploitants sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et situés à l'intérieur même de celle-ci, dans le périmètre entourant les bâtiments existants.

- Les constructions agricoles non génératrices de nuisances seront possibles à l'intérieur des exploitations existantes, dans le périmètre entourant les bâtiments existants.

- L'extension des habitations existantes de tiers, sans création de logement supplémentaire, est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol autorisés à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

- Les annexes des habitations existantes de tiers sont autorisées sous condition :
    - D'une emprise au sol maximum de 30 m² à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
    - D'être implantées à 20 mètres maximum de la construction principale.
    - De ne pas créer de logement supplémentaire.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être édifiés en continuité de l'urbanisation d'un village ou d'une agglomération.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposée au titre de la loi sur l'eau.

- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en continuité de l'urbanisation d'un village ou d'une agglomération, en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

- Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

ARTICLE A 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

❖ ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

❖ ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

❖ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible, ainsi que le prétraitement des eaux pluviales (loi sur l'eau) avant rejet au réseau lorsque cela est nécessaire.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles hors d'agglomération ou village devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres seront implantées à 2 mètres minimum au droit des pales en limite de voies et d'emprises publiques.

Les éoliennes de plus de 12 mètres implantés le long des voies communales et départementales seront implantées selon un recul minimum égal à la hauteur du mât + les pâles. Le recul sera réalisé entre le bord de la chaussée et le pied du mât.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres. Une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère

Les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur devront être implantées à 2 mètres minimum, au droit des pales en limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

- Pour la modification, l'extension de constructions existantes ou la construction d'annexes à ces constructions.
- Pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle.
- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc…) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

La hauteur totale des bâtiments agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 10 mètres. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 mètres pour l'application de cette disposition ; la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Pour tout autre type de construction ou extension de bâtiments existants, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 10m et la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 7 mètres.

- Les annexes et les extensions de l'habitation implantées en limite séparatives auront une hauteur maximale :
    - À l'égout de 3,2 mètres
    - ou de 3,5 mètres à l'acrotère.
    - Maximum de 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises pourront conduire, pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE LOGEMENTS :

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :
L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, …) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets

devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres A et B du présent article.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne), une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- À sa relation à l'environnement : la rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Toutefois, en fonction de la configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

Les enduits blancs sont interdits

A. <u>LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE</u>

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les constantes de ce style, dont les références sont exposées en annexe 3 du présent règlement sous forme de recommandations.

Les enduits blancs sont interdits

- **<u>L'implantation</u> :**

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

- **<u>Les volumes</u> :**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

- **<u>Les ouvertures</u> :**

Les murs-pignons seront peu percés.
Les ouvertures de proportions harmonieuses.

- **<u>Toitures</u> :**

Les toitures à deux rampants seront :

- En ardoises naturelles ou en matériau en ayant l'aspect.
- Elles pourront être réalisées en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

B. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION MODERNE

Les nouvelles constructions, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti. Ces constructions devront donc respecter les règles générales édictées au présent article 11.

Les enduits blancs sont interdits.

C. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

- **Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

Les enduits blancs seront interdits

- **Les ouvertures :**

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine.
- Dans le cas général, on devra traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine.
- Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades.
- En pignon, les ouvertures resteront limitées.

- **Les menuiseries** :

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.
- Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

- **Les toitures :**

- Pour les parties visibles de l'espace public, les toitures auront le même aspect que le bâti existant.
  Les formes et les pentes des toitures seront respectées en référence au cahier de recommandations (annexe 2 du présent règlement). On évitera les toitures dissymétriques,

comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.
- Pour les parties non visibles de l'espace public, les couvertures seront adaptées aux constructions projetées, elles seront d'aspect mat et de couleur sombre proche de l'ardoise naturelle ; elles devront bien s'intégrer dans leur environnement.

- **<u>Les ouvrages en toiture</u>** :

Pour les parties visibles de l'espace public :
- Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.
- Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :
- Lucarnes tirées de la typologie locale.
- Châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.
- Verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

- **<u>Les extensions et les annexes</u> :**

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition, devront respecter les règles énoncées en C et D. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.
Les extensions vitrées ou vérandas devront, par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant, être en parfaite harmonie avec celui-ci.
Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

D. <u>LES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES</u>

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

E. <u>LES CLOTURES</u>

Sont interdits en bordure du domaine public les rajouts sur clôture d'élément occultant de type coupe-vent plastique, brande, canisse.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :
- En site naturel, prédominance de la végétation ;
- En site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades**.**

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.
La brande en éléments naturels est autorisée si elle est posée sur un grillage rigide.

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.
Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement dans le respect d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîte aux lettres…

- **Les clôtures en limites séparatives** :

  - Auront une hauteur maximale de 2 mètres.
  - Sont interdites les plaques de béton préfabriqué en béton brut à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte à l'environnement.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton et bois, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc…).

POUR LES CONSTRUCTIONS AYANT D'AUTRES DESTINATIONS QUE LE LOGEMENT

Elles devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Il est rappelé que :

> **Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :**
> *« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés, figurant au plan comme « classés », sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

En tout état de cause, restent applicables les conseils du "guide de plantation" de la ville de Langueux, annexé au présent règlement.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

TITRE V

✵✵✵✵

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

✵ ✵ ✵ ✵

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones N sont les espaces « naturels et forestiers » de la Commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans tous les cas, les autorisations d'occupation des sols autorisées à l'article N2 ci-après devront assurer la préservation de l'activité agricole.

La zone N comporte cinq secteurs à dominante d'espaces naturels, d'espaces d'intérêt au titre des éco systèmes ou du paysage ayant des configurations, des destinations et affectation de l'espace spécifiques :

- Le secteur **Nc qui correspond au secteur du cimetière de Saint Ilan** sur lequel s'appliquent certaines règles particulières.

- Le secteur **Ne du site « Les grands Prés » et le site de La Prunaie qui accueille des équipements publics et un bassin de régulation des eaux pluviales,** ces deux secteurs à dominante d'espace végétalisés ou naturels aménagés sont destinés à l'accueil du public ; ces secteurs comprennent des constructions à destination de services publics.

- Le secteur **NL** qui correspond aux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral ce secteur comprend un sous-secteur **NLm** d'espace remarquable en mer défini sur l'ensemble du territoire maritime de la commune, en application de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme.

- Le secteur **Nmc** qui correspond au site du motocross de Saint Brieuc partiellement situé sur le territoire de la commune de Langueux.

- Le secteur **Nt** réservé à l'accueil d'activités de sport, tourisme et loisir sur le site de Boutdeville et la continuité de liaison douce existante le long du littoral.

RAPPELS

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.

- La démolition des constructions existantes est soumise au permis de démolir.

- Les démolitions des constructions sont soumises au permis de démolir Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Le dépôt de véhicules hors d'usage est interdit.

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N2, et notamment :

- Les constructions de toute nature sauf application de l'article N2.

- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N2.

- Le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée sauf application de l'article N2.

- Aucune construction n'est autorisée en zone Nmc.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

❖ **Dans la zone N :**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- L'extension des habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol autorisés à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

- Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous conditions :

- D'une emprise au sol maximum de 30 m² à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- D'être implantés à 20 mètres maximum de la construction principale.
- De ne pas créer de logement supplémentaire.

- L'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou artisanaux et des installations classées existants, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.

- Les plans d'eau, sous réserve de l'obtention des autorisations officielles nécessaires.

- L'aménagement des chemins piétonniers.

- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

- L'hébergement temporaire d'animaux et le stockage des récoltes dans les bâtiments existants affectés à cet usage.

- Les piscines couvertes ou non à 20 mètres maximum de l'habitation.

- Sous réserve d'une parfaite intégration paysagère, l'aménagement non bétonné ou bitumé d'aires de stationnement automobile liées à l'accueil du public.

- Les équipements tels que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours, lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

- La réfection de bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

- Les abris inférieurs ou égaux à 20 m² exclusivement réservés au logement des animaux et ou du matériel de jardinage, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.

- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en continuité de l'urbanisation d'un village ou d'une agglomération, en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

❖ **Dans le secteur Nc :**

- L'aménagement d'aire de stationnement des véhicules pour l'accueil du public nécessaire aux besoins du cimetière ou au stationnement mutualisé de l'accueil du public vers les liaisons douces et sites naturels, les sites patrimoniaux de Saint Ilan et de Boutdeville.
- Toutes constructions et installations nécessaires aux besoins du cimetière et à l'accueil du public.

❖ **Dans le sous-secteur Ne :**

- L'extension limitée des constructions existantes correspondant à la destination de ce secteur d'équipements publics existants en secteur à dominante naturelle, sous condition de bien s'intégrer dans l'environnement.
- Les installations, les aires de stationnements et toutes les constructions nécessaires à l'accueil du public, sous condition de bien s'intégrer dans l'environnement.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles soient situées en continuité de l'urbanisation d'un village ou d'une agglomération, en arrière des constructions et respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

❖ **Dans les sous-secteurs NL et NLm :**

Sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et paysage, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ou le cas échéant après avis de la commission d'enquête publique, sont autorisés les aménagements légers suivants :

1. Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres, ni cimentés ni bitumés.
2. Les équipements tels que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
3. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
4. La réfection de bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
5. Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole,
6. Les aménagements mentionnés aux 1,2, 5 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

❖ **Dans le sous-secteur Nt :**

- Sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, sont autorisés les aménagements, les extensions des bâtiments existants dans la limite de 30% des emprises bâties existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

- L'accueil temporaire de caravanes, de tentes de camping, de résidences mobiles de loisir pour l'organisation d'évènements culturels.

- Les équipements tels que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

❖ **ADDUCTION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

❖ **ASSAINISSEMENT**

- Sur l'ensemble de la zone, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

❖ **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales des aires de stationnement, dont le revêtement est étanche de plus de 20 emplacements ne pourront être raccordées au réseau public ou évacuées selon le processus cité ci-dessus qu'après un prétraitement adapté (*séparation des huiles et hydrocarbures*).

En secteur Nmc (motocross), une bande enherbée d'un minimum de 5m sera conservée de tout aménagement (piste, …) afin de permettre une décantation des eaux pluviales avant le cours d'eau.

En dehors du sous-zonage NL, le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MIMIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique pourra être imposé si les caractéristiques de la voie l'imposent compte tenu du fonctionnement des parties de l'habitation (ouverture de garage, entrée ou sortie de véhicules, etc…)

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines.
- Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voie.
- Pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle.
- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de bon fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres seront implantées à 2 mètres minimum au droit des pales en limite de voies et d'emprises publiques.

Les éoliennes de plus de 12 mètres, implantées le long des voies communales et départementales seront implantées selon un recul minimum égal à la hauteur du mât + les pâles. Le recul sera réalisé entre le bord de la chaussée et le pied du mât.

<u>Cas particulier</u> : Les marges de recul des constructions en dehors des parties urbanisées applicables de part et d'autre de l'axe des routes départementales sont de 35 m (habitations) et de 25 m (autres).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative, les aménagements et extensions des bâtiments existants et constructions autorisées doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 mètres ; une tolérance dérogatoire de 0,30 mètre maximum est acceptée pour les débords de couverture ou de l'acrotère.

Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les circonstances suivantes si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines.
- Pour la modification, l'extension de constructions existantes ou la construction d'annexes à ces constructions.
- Pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle.
- Pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc…) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur devront être implantées à 2 mètres minimum, au droit des pâles en limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

Pour tout type de construction ou extension de bâtiments existants, la hauteur des constructions, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus :

- Ne peut excéder 10 mètres en hauteur maximum,
- Et 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les annexes et les extensions de l'habitation implantées en limite séparatives auront une hauteur maximale :

- À l'égout de 3,2 mètres
- Ou de 3,5 mètres à l'acrotère.
- Maximum de 5,5 mètres au plus haut sommet du bâti.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE LOGEMENTS

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :
L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, …) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres A et B du présent article.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne), une attention particulière sera apportée :
- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,

- à sa relation à l'environnement : la rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Toutefois, en fonction de la configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

Les enduits blancs sont interdits.

A. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après *(ces règles sont expliquées plus largement en annexe au présent règlement).*
Les enduits blancs sont interdits.

- **L'implantation :**

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

- **Les volumes :**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

- **Les ouvertures :**

Les murs-pignons seront peu percés.
Les ouvertures de proportions harmonieuses.

- **Les toitures :**

Les toitures à deux rampants seront :
- En ardoises naturelles ou en matériau en ayant l'aspect.
- Elles pourront être réalisées en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

B. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION MODERNE

Les nouvelles constructions, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti
Ces constructions devront donc respecter les règles générales édictées au présent article 11.

Les enduits blancs sont interdits.

C. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

- **Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

Les enduits blancs sont interdits.

- **Les ouvertures :**

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine.
- Dans le cas général, on devra traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine.
- Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

- **Les menuiseries :**

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.
- Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

- **Les toitures** :

- Pour les parties visibles de l'espace public les toitures auront le même aspect que le bâti existant. Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.
- Pour les parties non visibles de l'espace public, les couvertures seront adaptées aux constructions projetées, elles seront d'aspect mat et de couleur sombre proche de l'ardoise naturelle elles devront bien s'intégrer dans leur environnement.

- **Les ouvrages en toiture :**

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- Lucarnes tirées de la typologie locale.
- Châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.
- Verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

Pour les parties visibles de l'espace public :

- Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.
- Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.
Ils seront réalisés de la manière suivante :

- Lucarnes tirées de la typologie locale.
- Châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison.
- Verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

- **Les extensions :**

Les constructions nouvelles en extension, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition, devront respecter les règles énoncées en C et D. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.
Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.
Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

D. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

E. LES CLOTURES

Sont interdits en bordure du domaine public les rajouts sur clôture d'élément occultant de type coupe-vent plastique, brande, canisse.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- En site naturel, prédominance de la végétation ;
- En site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

La brande en éléments naturels est autorisée si elle est posée sur un grillage rigide.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boites aux lettres, etc…

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.
Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement dans le respect d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

- **Les clôtures en limites séparatives** :

  - Auront une hauteur maximale de 2 mètres.
  - Sont interdites les plaques de béton préfabriqué en béton brut à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte à l'environnement.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton et bois, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc…).

POUR LES CONSTRUCTIONS AYANT D'AUTRES DESTINATION QUE LE LOGEMENT

Elles devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Il est rappelé que :

> **Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :**
> *« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels, dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère.

Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

SANS OBJET

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

SANS OBJET

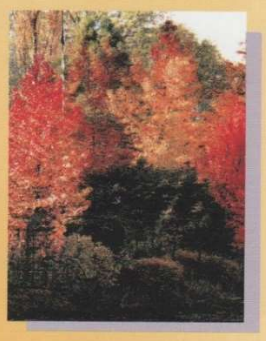
ANNEXE n° 1 : GUIDE DE PLANTATION VILLE DE LANGUEUX

- Liste des essences végétales préconisées

Liste des espèces en milieu rural

Arbres

Chêne pédonculé	*Quercus pedunculata*
Chêne rouge d'Amérique	*Quercus borealis*
Chêne rouvre sessile	*Quercus sessiliflora*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*
Aulne à feuilles en cœur	*Alnus cordata*
Aulne rouge	*Alnus rubra*
Alisier des bois	*Sorbus torminalis*
Cerisier tardif	*Prunus serotina*
Charme	*Carpinus betulus*
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*
Bouleau verruqueux	*Betula verrucosa*
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*
Châtaignier	*Castanea sativa*
Hêtre	*Fagus sylvatica*
Merisier	*Prunus avium*
Noyer commun	*Juglans regia*
Orme champêtre	*Ulmus procera*
Orme résistant	*Ulmus resista sapporo gold*
Robinier faux acacia	*Robinia pseudo acacia*
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*
Peupliers variés	*Populus Beaupré, boelare, trichobel, unal*
Cormier	*Sorbus domestica*



Arbustes de bourrage

Ajonc d'Europe	*Ulex europaeus*
Houx commun	*Ilex aquifolium,*
Cerisier à grappe	*Prunus padus*
Cerisier sainte Lucie	*Prunus mahaleb*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Prunier myrobolan	*Prunus cerasifera*
Sorbier des oiseaux	*Sorbus aucuparia*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Noisetier	*Corylus avellana*
Noisetier à fruits	*Corylus Fertile de Coutard, Merveille de Bollwiller, Longue d'Espagne*
Buis à feuilles rondes	*Buxus rotundifolia*
Troène champêtre	*Ligustrum vulgare*
Saule osier	*Salix viminalis*
Saule blanc	*Salix alba*
Saule marsault	*Salix caprea*
Poirier sauvage	*Pyrus communis*
Pommier commun	*Malus sp*
Bourdaine	*Rhamnus frangula*
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Cornouiller mâle	*Cornus mas*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Erable champêtre	*Acer campestris*
Genêt à balai	*Sarothamnus scoparius*
If	*Taxus baccata*
Néflier	*Mespilus germanica*
Troène de chine	*Ligustrum sinense*
Framboisier	*Ribes ideaus*

- 11 -

Liste des espèces en milieu urbain

Liste d'espèces susceptibles de se développer correctement sur le territoire de Langueux, donnée à titre indicatif, afin de faciliter votre choix chez les pépiniéristes.

Arbres

Erable	*Acer negundo*
Chêne vert	*Quercus ilex*
Eucalyptus	*Eucalyptus Gunni ou nitrophylla*
Hêtre	*Fagus sylvatica*
Houx	*Ilex aquifolium, sp*
Cytise	*Laburnum sp*
Néflier	*Mespilus germanica*
Sorbier	*Sorbus aucuparia*
Prunier	*Prunus spinosa, serotina, padus*
Saule	*Salix Tricolor, ou exigua, ou viminalis*
Pommier	*Malus sp*
Cerisier Ste Lucie	*Prunus Mahaleb*

Plantes à feuillage persistant

Atriplex halimus
Berberis Darwinii
Ceanothus impressus, thyrsiflorus
Choisya ternata
Cotoneaster franchetii[2]
Eleagnus ebbengei
Eleagnus macrophylla
Olearia traversii
Olearia albida
Olearia virgata
Escallonia Crimson spire
Escallonia macrantha rosea
Escallonia exoniensis
Euonymus japonicus
Euonymus alatus compactus
Grisellina littoralis
Arbustus unedo rubra

Plante à feuillage caduc

Corylus avellana, maxima purpurea
Berberis thumbergii atropurpurea
Ligustrum ovalifolium aureum
Ligustrum vulgare atrovirens
Tamarix africana
Tamarix gallica
Buddleya davidii
Senecio rotondifolia
Baccharis halimifolia
Eleagnus angustifolia
Hippophae rhamnoides
Sambucus nigra
Viburnum opulus, Burkwoodii, plicatum
Syringa vulgaris, Josée, microphylla
Chaenomeles speciosa, x superba

Autres arbustes à développement moyen et résistant aux embruns

Eleagnus marginata alba
Eleagnus maculata aurea
Lupinus arboreus
Olearia wakensis et Olearia solandri
Senecio greyii

Arbustes supportant l'air marin

Abelia floribunda ou grandiflora
Genista royal gold
Grevillea rosmarinifolia
Salix acutifolia
Callistemon citrinus
Ceanothus arboreus
Garrya elliptica
Potentilla fruticosa sp
Perowskia atriplicifolia
Rosa rugosa
Cotoneaster sp
Deutzia magnifica
Cornus alba, mas, sanguinea, stolonifera

Autres végétaux

Forsythia intermedia
Aucuba japonica
Viburnum tinus
Ribes sanguineum
Prunus lusitanica
Salix repens nitida
Lavandula angustifolia, intermedia
Photinia fraseri red robin
Spirea van houttei
Weigelia sp
Pyracantha sp
Salvia microphylla
Rosmarinus officinalis
Hypericum hidcote

ANNEXE n° 2 : ANNEXE EXPLICATIVE - ARTICLE 11 DU PRESENT REGLEMENT « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS »

Les croquis et explications qui suivent ont pour objet d'apporter des recommandations aux règles édictées, par les articles 11 (sauf UY 11), pour l'architecture de référence traditionnelle.

Ils n'ont pas pour but de figer l'écriture architecturale des maisons individuelles dans un modèle immuable. Ils rappellent certains principes fondamentaux de l'architecture traditionnelle qui permettent d'assurer, dans la cohérence du paysage bâti de la commune, cette filiation culturelle.

Ils ont aussi pour but de freiner certaines modes actuelles. Du fait de l'application d'une logique essentiellement commerciale, on assiste en effet à une déformation gratuite des volumes et à l'ajout d'une multitude de petits éléments qui finissent par rendre impossible la compréhension des bâtiments.

Enfin, quand l'adéquation d'un programme à une expression traditionnelle est très compliquée voire impossible ou qu'un maître d'ouvrage désire une autre expression culturelle, l'architecture dite « moderne » (qui existe depuis une centaine d'années) permet, avec un vocabulaire plus large et souvent mieux adapté, la conception de belles maisons, agréables à vivre, et parfaitement intégrées à leur environnement. Elles participent à une évolution maîtrisée du paysage. Mais cette démarche s'appuie, elle aussi, sur des règles précises de proportion et de composition, à la fois plus ouvertes et plus complexes, dont la connaissance et la maîtrise sont indispensables.

LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les nouvelles constructions faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les constantes de ce style prévues au règlement et assorties des recommandations ci-après :

- **Les volumes :**

Le plan de base du ou des volumes sera plus harmonieux de forme rectangulaire.

On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40° et 50°. Elles sont préférées aux toits à quatre pentes.

- **Les ouvertures :**

Il est conseillé, pour les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, d'être à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

- **Aspect des matériaux :**

Les souches de cheminées sont de préférence maçonnées en prolongement et axées sur les murs pignons. Elles pourront être bardées dans le même matériau que le matériau de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

C. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

- **Matériaux de façades :**

S'agissant du bâti de pierre, les murs étant restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

- **Les ouvertures :**

Le percement de portes de garage dans le bâti traditionnel ancien n'est pas recommandé en façade sur rue.

- **Les menuiseries :**

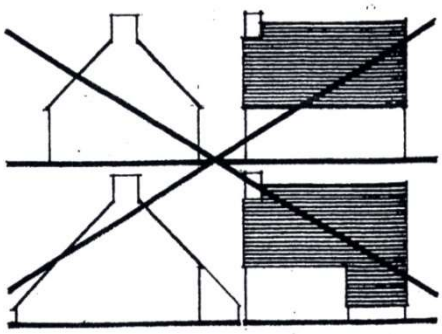
Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages). Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont déconseillés.

D. LES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES NOUVELLES

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté justifiée du pétitionnaire, ces constructions devraient s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

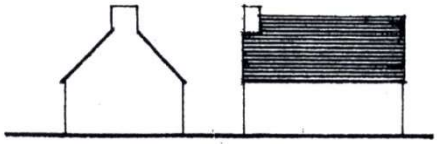
- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoise ou en matériau en ayant l'aspect.
- Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

I. LARGEUR 8m



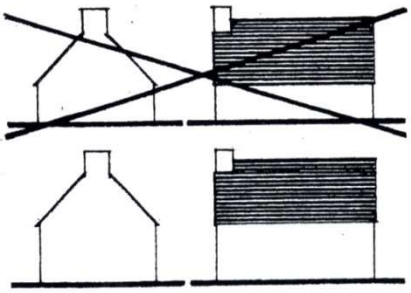
Déterminée historiquement par les portées de planchers (il a toujours été difficile de trouver en Bretagne des arbres qui puissent donner des poutres plus longues …), ce qui reste vrai aujourd'hui pour les portées courantes de béton (poutrelles et hourdis).

L'élargissement des maisons a été amené par la modification de l'organisation de la vie et par l'obligation d'habiter les combles, qui traditionnellement ne servaient que de grenier (séchage du grain, stockage des denrées ou des objets).



Cet élargissement a amené une augmentation spectaculaire du volume des toits par rapport aux murs, qui finit par produire des pignons très proches de ceux des hangars agricoles…

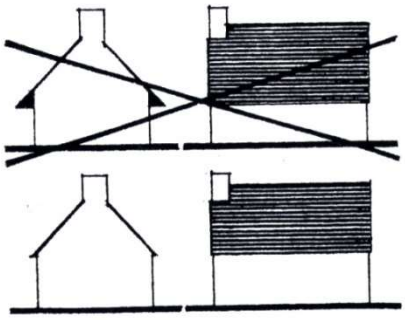
II. RAPPORT MUR-TOIT



Le rapport mur-toit est, en élévation, traditionnellement proche de 1/1. Cette évolution (cf.1) a produit, dans le paysage bâti, une importance de plus en plus grande des toits, alors que l'architecture traditionnelle est avant tout une architecture de murs et de pignons maçonnés.

Une utilisation rationnelle des étages implique soit « un dératèlement » important (prolongement du mur de la façade au-dessus du plancher) soit un« premier étage »avec murs et fenêtres. (Maisons de bourg, R + 1+ combles).

III. DEBORDS DE TOITURES

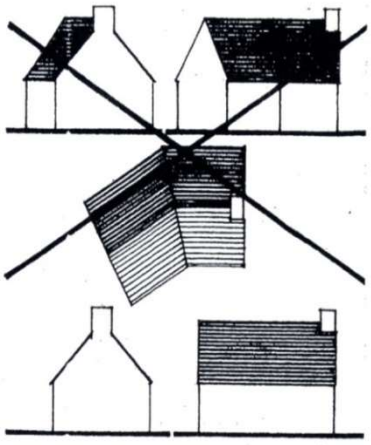


Les toits ne doivent que très peu déborder l'aplomb des murs. Les débords importants, qui obligent les habillages en ardoises des jouées, ne protègent que très peu les murs (la pluie en Bretagne ne tombe presque jamais verticalement).

Cette tendance actuelle, « pour ne pas faire comme tout le monde », de « plier » le bâtiment (soi-disant pour améliorer l'éclairage des pièces) a pour résultat de fractionner les volumes, de les rétrécir et renforcer leur impression de hauteur (cf. §5) ; cela, en créant une noue et un arêtier d'angle très faible,

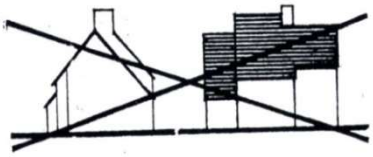
rend la toiture « molle », en empêchant sa vision globale. Enfin, cela complique beaucoup la construction de la maison et son coût.

IV. VOLUMES PRINCIPAUX « CASSES »



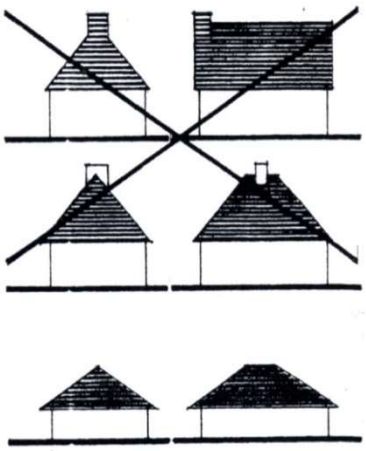
Cette pratique, très fréquente aujourd'hui, résulte d'un grand nombre de décrochements du plan, souvent inutiles. Cela entraîne un rétrécissement des volumes ainsi qu'une complication de la construction, un coût supplémentaire de la maison et l'augmentation des risques de désordre.

V. FRACTIONNEMENT DES VOLUMES

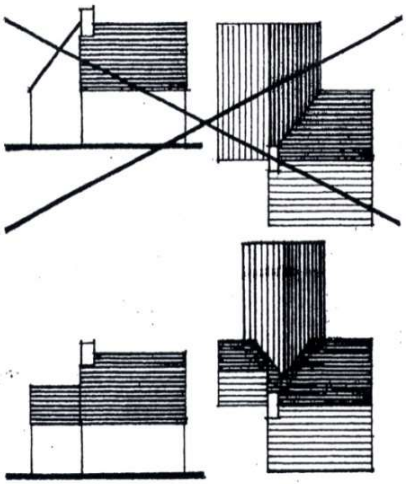


Les toitures « en croupes » sont une écriture architecturale de couverture en tuile, de faible pente (Île de France, en tuiles plates ou mécaniques ou Sud en tuile canal). Pour une couverture en ardoise, pour laquelle la pente est beaucoup plus importante, cela entraîne une disproportion de la toiture par rapport à la maçonnerie qui se trouve écrasée par la masse énorme de l'ardoise. Seules sont admissibles, les toitures à faible pente (30% maximum en ardoises) avec débords importants de la couverture ; mais ce n'est plus de l'architecture traditionnelle, et le toit n'a plus le même rôle dans le paysage (toit « parapluie » posé sur la maison).Les bardages en ardoises des pignons et souches de cheminées produisent le même résultat dans le paysage bâti et la même lourdeur de la toiture. Souvent réalisée pour pallier des désordres sur les pignons, cette technique est à proscrire. Une solution par isolant collé et enduit pelliculaire mince armé de même teinte que celui de la maison à préconiser.

VI. CROUPES ET POINTES DE PIGNONS BARDEES EN ARDOISES



VII. HIERARCHIE ET ACCROCHAGES DES VOLUMES

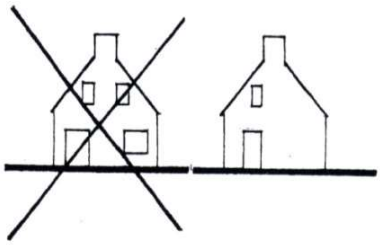


L'expression hiérarchique des volumes est une constante importante de l'architecture traditionnelle ; c'est-à-dire que le volume d'habitation est toujours plus important que le volume des pièces annexes (office, garage, etc.) et que leur raccordement renforce ce rapport.

Il est donc inacceptable de faire revenir en façade les parties annexes du bâtiment, en masquant partiellement le pignon principal et d'écrire ces volumes de façon aussi importante que la partie habitation (niveau de faîtage et largeur).

Les maisons traditionnelles ont toujours été mono ou bi-orientées (ouverture sur le long pan, ou plus rarement les deux longs pans) ; les maisons étaient ouvertes sur l'espace commun (rues ou cours) ; les pignons n'étaient pratiquement jamais percés (taille des cheminées et conduits qui interdisaient, faute d'affaiblir dangereusement sa structure, de construire des baies) ; enfin les maisons étaient très souvent mitoyennes.

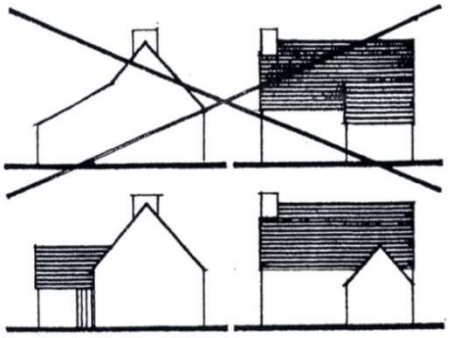
VIII. PIGNONS PAS OU PEU PERCES



L'isolement des maisons au centre des terrains et le désir, louable, de créer une grande luminosité dans les pièces a amené à percer de plus en plus les pignons, au point d'en faire une nouvelle façade.

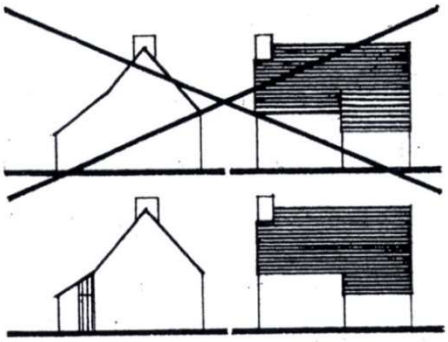
S'il est devenu impossible d'interdire le percement des pignons, la position, les proportions et le nombre des baies créées en pignons ne doit, en aucun cas, en empêcher la lecture globale : une ou deux baies maximum, désaxées en général qui permettent au plein (mur) de conserver la prééminence.

IX. VOLUME ANNEXE



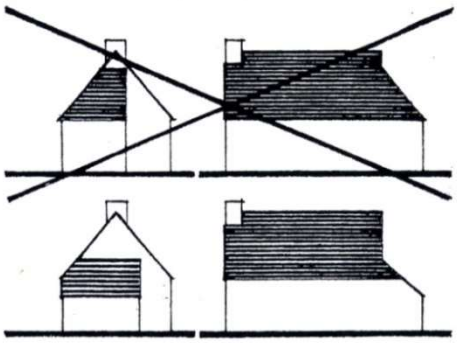
Les volumes annexes perpendiculaires au volume principal sont toujours accrochés à celui-ci de façon simple et avec le maximum d'incidence technique de raccordement

Dans cette logique technique, ces extensions, de volumétrie très réduite par rapport au volume principal éviteront que leur toiture vienne s'accrocher sur leur toiture principale.

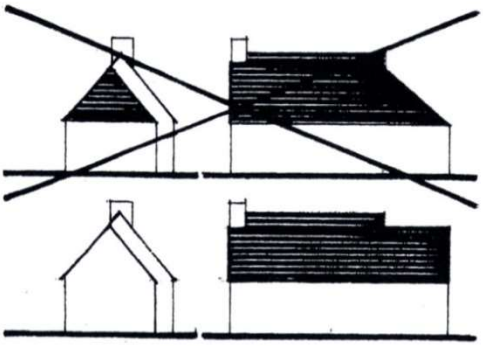


→ Si le volume annexe est important, une toiture à deux pentes est indispensable.

→ Si le volume est limité, un toit en appentis raccordé à l'égout de la toiture principale aux pentes plus faibles que celle-ci possible.



Dans tous les cas, un élément clair de jonction sera créé à la jonction de pignon pour en assurer une lecture claire (porte-fenêtre ou porte-fenêtre sur toute la hauteur).



Les volumes annexes en prolongement du volume principal, seront traités en appentis simples si leur volumétrie est limitée. Leur toiture, en pente nettement plus faible que la toiture principale pourra, pour assurer une habitabilité correcte de l'extension, être raccordée au toit principal par une petite croupe partielle. Si le volume annexe est important, une toiture à deux pentes égales dans le sens longitudinal est indispensable.

ANNEXE n° 3 : LISTE DES ESPECES INVASIVES

Les espèces interdites :

La Crassule de Helm (Crassula helmsii)
Le Laurier cerise (Prunus laurocerasus)
Le Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia)
Le Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum)
Les Griffes de sorcière (Carpobrotus sp.)
L'Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)
L'Elodée crépue (Lagarosiphon major)
Le Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)
La Spartine à feuilles alternes (Spartina alterniflora)
L'Elodée dense (Egeria densa)
Les Grandes Renouées (Reynoutria et Polygonum)
Les Jussies (Ludwigia sp.)
Le Paspale distique (Paspalum distichum)
L'Ail à tige triquètre (Allium triquetrum)
Le Bident feuillé (Bidens frondosa)
L'Impatience de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)
Le Séneçon cinéaire (Senecio cineraria DC)

Les espèces déconseillées :

Cuscute d'Australie (Cuscuta australis R. Br.)
Ailante ou Faux vernis du Japon (Ailanthus altissima (Mill.) Swingle)
Buddleia du père David (Buddleja davidii Franch.)
Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia L.)
Ambroisie à feuilles d'armoise ou herbe à poux (Ambrosia artemisiifolia L.)
Cotonéaster horizontal (Cotoneaster horizontalis Decne.
Cotoneaster simonsii Baker)
Hydrocotyle fausse renoncule (Hydrocotyle ranunculoides L.f.)
Lindernie fausse-gratiole (Lindernia dubia (L.) Pennell)
Anthémis maritime (Anthemis maritima L.)
Fougère d'eau (Azolla filiculoides Lam.)
Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver (Claytonia perfoliata Donn ex Willd.)
Cotule pied-de-corbeau (Cotula coronopifolia L.)
Elodée de Nuttall (Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John)
Impatiens du Tibet (Impatiens balfouri Hook.f.)
Impatiente à petites fleurs (Impatiens parviflora DC.)
Laurier-sauce ou Laurier vrai (Laurus nobilis L.)
Lentille d'eau minuscule (Lemna minuta Kunth)
Lenticule à turion (Lemna turionifera Landolt)
Pétasite odorant (Petasites fragrans (Vill.) C.Presl)
Pétasite officinal ou Chapeau du diable (Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. Hybridus)
Séneçon de Mazamet ou Séneçon du Cap (Senecio inae-quidens DC.)