

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU

---

## REGLEMENT

### 4

*" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110)*

---

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

### **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

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

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UC

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE IV : Règlement applicable à la zone UI

CHAPITRE V : Règlement applicable à la zone Ula

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

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones AU

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

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

### **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatorze articles.

## ***Organisation du règlement de chaque zone***

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous réserve
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Aires de stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations  
Espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

# INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 - les clôtures ;
- 2 - les démolitions ;
- 3 - les coupes et abattages d'arbres ;
- 4 - les défrichements ;
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux, industriels, agricoles, parcs de stationnement,... ;
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle ;
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 - le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
- 9 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules,...
- 11 - les carrières.

# **COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **TITRE I**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LAMPAUL-GUIMILIAU.

## Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R 111-2 à R 111-26] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R 443-6.1, R 443-3 et R 443-9 du Code de l'Urbanisme
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers,..) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre -CS 24405- 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00).
- La Protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322".
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
  - . *décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".*
  - . *article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

4. Sont précisées ci-après les règles applicables aux constructions s'implantant à proximité des canalisations de transport de gaz haute pression :

- L'arrêté du 11 mai 1970, portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisation précise les règles de compatibilité à respecter entre les caractéristiques des ouvrages de transport de gaz et la densité de construction calculée dans un carré glissant de 200x200 mètres axé sur la canalisation.
- En conséquence, il est nécessaire de consulter « Gaz de France – Région Ouest – Roche Maurice – BP 12417 – 44 024 NANTES cedex 1 » dès lors qu'un projet d'urbanisation se situe à moins de 100 mètres d'une canalisation de transport de gaz haute pression, et ce dès le stade d'avant projet sommaire.

### Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones naturelles non équipées (urbanisation future) en zones agricoles et en zones naturelles à protéger. Ces zones sont à leur tour divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-1, L 123-9, R 123-18, R 123-22, R 123-24 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

#### 1) Les zones urbaines

Elles sont composées :

- des zones à vocation dominante d'habitat, dites **U**  
 Ces zones comportent des secteurs :
  - du centre bourg traditionnel dits **UA**
  - d'habitat de type individuel, isolé ou groupé dits **UC**
- des zones destinées aux activités sportives, culturelles et de loisirs **UE**
- des zones destinées aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux **UI**
- des zones destinées aux équipements commerciaux **Ula**

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

#### 2) Les zones à urbaniser

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, la zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Ce sont les zones destinées à l'urbanisation future, dites **AU**

Ces zones comportent des secteurs :

- à vocation de zone UC future **AUc**
- à vocation de zone UI future **AUi**
- à vocation de zone Ula future **AUia**

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

### 3) Les zones agricoles

Ce sont :

- les zones de richesses naturelles agricoles, dites **A**

Ces zones comportent :

- un sous-secteur destiné aux équipements nécessaires aux activités piscicoles **Ap**
- un sous-secteur destiné aux bâtiments à rénover en zone agricole **Ar**

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

### 4) Les zones naturelles à protéger

- les zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers) dits **N**

Ces zones comportent un secteur :

- réservé aux équipements nécessaires aux activités de la carrière de Pinvidic **Ni**

Aux zones naturelles N s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

## Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un PLAN LOCAL D'URBANISME ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 13).

**COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

**ZONES U**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au bourg de la ville de LAMPAUL-GUIMILIAU, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

## Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UA2, et notamment :**

1. la création ou l'extension d'installations agricoles
2. les lotissements industriels, artisanaux
3. les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
4. le stationnement de plusieurs caravanes, quelle qu'en soit la durée
5. les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
6. l'ouverture de toute mine ou carrière
7. les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
8. les discothèques et bars de nuit
9. les antennes et nouveaux réseaux...

## Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

### A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.
5. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone sont autorisés dans leur volume existant. Par contre, l'extension des bâtiments existants dans la zone devra se faire en conformité avec le règlement général de la zone.  
De même, les reconstructions se feront à l'identique.

### B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage
  - d'habitation
  - d'hôtellerie
  - d'équipement (scolaires, sportifs, culturels...)
  - de commerce et d'artisanat
  - de bureaux et services
  - de parcs de stationnement,
  - de garages individuels
2. les annexes et les locaux techniques liées aux constructions précitées, notamment les abris de jardin...
3. les lotissements d'habitation
4. les aires de sports et de jeux
5. les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation

6. l'hivernage de caravanes, de bateaux, dans la limite d'un élément par propriété, sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur
7. les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
8. les installations classées

### **Article UA3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

#### **2. Assainissement des eaux usées**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

#### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### **4. Réseaux divers**

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### **5. Ordures ménagères**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

### **Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

## Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.
2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre zéro et sept mètres, par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
3. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.
4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour les ouvrages de faible importance réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...)
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
  - pour les annexes aux constructions existantes (garages, etc...)

Dans ce cas, un recul supérieur à sept mètres pourra être autorisé.

## Article UA7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit joindre une des limites séparatives. Sur le côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, avec un minimum de 3.50 mètres.

## Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet

## Article UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée comme suit :  
 terrain de moins de 300 m<sup>2</sup> : néant  
 terrain de 300 m<sup>2</sup> et plus : 80 % de la surface constructible

## Article UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures**	faîtage***
UA	6.00 m	7.00 m	11.00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : non visibles depuis l'espace public

\*\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus. Des adaptations pourront cependant être accordées (dépassement de ces hauteurs maximales) lorsque l'accessibilité au bâtiment le nécessite (accès à un niveau enterré, accès direct sur rue interdit...).

3. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

### **Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

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

Les toitures devront respecter la typologie locale : pente de toiture de 40° à 50°;

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public.

4. En façade sur rue, les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes de toiture, à l'architecture de la construction initiale

5. L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

6. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

Les clôtures en béton sont autorisées en limite séparative.

7. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...), sauf en limite sur voie.

8. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

9. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits  
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

10. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.

11. Les enseignes devront se conformer à la typologie locale.

#### **Article UA12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme

#### **Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

## **Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UC2 et notamment :**

1. la création d'installations agricoles
2. les lotissements industriels
3. les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
4. le stationnement isolé des caravanes
5. la création de campings, parc résidentiel de loisirs
6. l'ouverture de toute mine ou carrière
7. les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
8. les discothèques

## **Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE**

### **A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire est soumise à déclaration
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

### **B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :**

1. Les constructions à usage d'habitation  
d'équipement scolaires, sportifs, culturels...  
de parcs de stationnement
2. les lotissements d'habitation
3. les annexes aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin...
4. les aires de sports et de jeux
5. les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation
6. le stationnement isolé des caravanes, sur le terrain abritant la résidence principale de l'utilisateur
7. les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

a. les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la 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.

b. l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

**Article UC3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès nouveaux sur les RD 11 et RD 69 seront évités dans la mesure du possible.

**Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

**2. Assainissement des eaux usées**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

**3. Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

#### 5. Ordures ménagères

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

#### Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

#### Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

2. Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

3. Aux abords de la route départementale RD11, classée en 3ème catégorie et où la loi Barnier ne s'applique pas, le recul des constructions nouvelles hors agglomération doit être de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

#### Article UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

#### Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet

#### Article UC9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à édifier est fixée comme suit :

zone	emprise au sol maximale autorisée
UC	30 % de la surface constructible de l'unité foncière

## Article UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
<b>UC</b>	4.00 m	4.50 m	9.00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

4. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou composées d'un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1.00 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie

- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie

D'autres matériaux pourront être utilisés, après validation par le conseil municipal.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits  
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

#### **Article UC12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

#### **Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère :

- sportif
- de loisirs
- d'accueil collectif des personnes
- culturel
- scolaire
- administratif

d'importance dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

## **Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UE 2 et notamment :**

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UE 2
2. Les lotissements d'habitat
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. L'ouverture de mines et de carrières.

## **Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE**

**A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :**

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, modifications de l'aspect extérieur...)
2. Les démolitions de construction à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme et indiqués au plan des servitudes

**B - Sont admis en zone UE dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :**

1. Les constructions à usage de sports, de loisirs, culturel, scolaire, administratif, ainsi que les constructions annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
3. Les parcs de jeux et les aires de stationnement
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol
5. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

## **Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

## **Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

### **2. Assainissement eaux usées**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra alors être mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

### **3. Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

### **4. Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

### **5. Autres réseaux**

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation, intégration, en corniche, sur le bâti...

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettront.

## **Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

## **Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

## Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3.50 mètres.

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

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

## Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface constructible de l'unité foncière.

## Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
<b>UE</b>	9.00 m	10.00 m	14.00 m

2. Des dispositions différentes pourront être autorisées, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

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

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

## Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou composées d'un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie, éventuellement doublée côté intérieur d'un grillage de couleur sombre

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits  
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

## **Article UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme

## **Article UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

#### CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone **UI** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

## **Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UI 2 et notamment :**

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UI 2
2. Les lotissements d'habitat
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable
5. Le stationnement isolé de caravanes
6. L'ouverture de mines ou de carrières
7. Sont interdits les équipements, installations et constructions susceptibles de nuire à la bonne tenue de la zone ou de générer des contraintes à l'environnement

## **Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE**

**A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :**

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, modifications de l'aspect extérieur...)
2. Les démolitions de construction à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme et indiqués au plan des servitudes
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
4. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au code forestier

**B - Sont admis en zone UI dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :**

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol
4. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
6. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
7. Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois sur le terrain de résidence du propriétaire
8. les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

1. les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la 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.
2. l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

**Article UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès nouveaux sur les RD 11 et RD 69 devront être évités dans la mesure du possible.

**Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

**2. Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

**3. Assainissement eaux usées**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Un pré traitement pourra être imposé avant rejet dans le réseau public.

**4. Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

## 5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation, intégration, en corniche, sur le bâti...

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettront.

### Article UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

### Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Chaque construction devra être implantée suivant un recul au moins égal à sa hauteur absolue.
2. Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).
3. Aux abords de la route départementale RD11, classée en 3<sup>ème</sup> catégorie et où la loi Barnier ne s'applique pas, le recul des constructions nouvelles hors agglomération doit être de :
  - 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
  - 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres.

Lorsque la zone UI jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit au moins être égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 8.00 m.

### Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

### Article UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

### Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faitage**</i>
<b>UI</b>	9.00 m	10.00 m	14.00 m

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...
4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

## **Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

### 4. Clôtures :

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits  
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

**Article UI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations (une place par salarié) ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

**Article UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## CHAPITRE V

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U1a

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **U1a** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement artisanal, commercial et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

## **Article U1a 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article U1a2 et notamment :**

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article U1a2
2. les activités de récupération et de casse de véhicules
3. les dépôts de plein air de véhicules immobilisés, de matériels et de matériaux stockés
4. les activités d'entreposage, de tri et de traitement des déchets
5. Les lotissements d'habitat
6. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
7. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
8. Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
9. L'ouverture de mines et de carrières
10. Toute activité non compatible avec la qualité et la bonne tenue de cette zone

## **Article U1a 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE**

**A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :**

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, modifications de l'aspect extérieur...)
2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
3. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au code forestier

**B - Sont admis en zone U1a lorsqu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, et que le tissu urbain le permet :**

1. Les constructions à usage de commerce, artisanal, non générateur de nuisances, d'entrepôt, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol
4. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
6. Sur la parcelle où est implantée l'activité commerciale, les expositions à but commercial de matériaux ou de matériels et de véhicules

7. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

1. les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la 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.
2. l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

**Article U1a 3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès directs pour des constructions nouvelles sont interdits sur les voies ou portions de voies de la RD11, sauf s'ils sont justifiés par des impératifs techniques, tenant notamment à la nature de la construction (station service...) et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

**Article U1a 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

**2. Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

### 3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Un pré traitement pourra être imposé avant rejet dans le réseau public.

### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

### 5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation, intégration, en corniche, sur le bâti...

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettront.

### Article U1a 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

### Article U1a 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En dehors des marges de recul prévues au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des voies publiques ou privées, la limite latérale de la voie privée est prise comme alignement.

2. Aux abords de la route départementale RD11, classée en 3<sup>ème</sup> catégorie et où la loi Barnier ne s'applique pas, le recul des constructions nouvelles hors agglomération doit être de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### Article U1a 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres.

### Article U1a 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

### Article U1a 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface constructible de l'unité foncière.

## Article U1a 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

	<i>toitures traditionnelles (pente minimale 32 °)</i>		<i>autres toitures</i>
	<i>sablère</i>	<i>faîtage</i>	<i>sommet</i>
U1a	4.50 m	9.00 m	5.50 m

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Les dispositions ci-dessus pourront être dépassées pour un élément mineur du bâtiment et pour des motifs techniques ou réglementaires propres aux activités du bâtiment (réglementation sportives, sécurité...).

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation.

## Article U1a 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

*en limite des voies ou places, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou composées d'un grillage doublé d'une haie
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 2.00 m lorsqu'il s'agit d'une haie

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits  
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.  
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

#### **Article U1a 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations (une place par salarié) ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article U1a 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

#### **Article U1a 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# **COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU**

## **REGLEMENT**

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**(Zones de type AU)**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT GENERAL APPLICABLE AUX ZONES AU

### CARACTERE DE LA ZONE AU

#### A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification ou d'une révision du P.L.U ;
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le PADD.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.**
- **les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.**

#### B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU est composée des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 1AUc correspond au développement de la zone UC
- Le secteur 1AUi correspond au développement de la zone UI
- Le secteur 1AUia correspond au développement de la zone UIa

#### C - Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU est composée des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC
- Le secteur 2AUi correspond au développement de la zone UI
- Le secteur 2AUia correspond au développement de la zone UIa

## Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### A - Sont interdites en zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### 1. En secteur 1AUc :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UC

#### 2. En secteur 1AUi :

Les constructions et modes d'occupations interdits en secteur UI

#### 3. En secteur 1AUia :

Les constructions et modes d'occupations interdits en secteur UIa

### B - Est interdit en zone 2AU

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-C, tout autre aménagement ou construction.

## Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

### A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, modifications de l'aspect extérieur...)
2. Les démolitions de construction à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme et indiqués au plan des servitudes
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
4. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au code forestier

### B - Dispositions applicables à la zone 1AU

#### 1. Dispositions générales

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

#### 2. Admissions en zone 1AU

Seront admises en zone 1AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et si ils correspondent à une gestion économe de l'espace (cf. articles L 118 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC,
2. Dans les secteurs 1AUi, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UI,
3. Dans les secteurs 1AUia, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UIa.

### C - Dispositions applicables à la zone 2AU

Sont admises en zone 2AU :

1. la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif,
2. la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
3. les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise sol) des constructions existantes.

### Article AU3 - Accès et voiries

1 - Les accès aux différents lots se feront par des voies de desserte à créer. Ces voies devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les impasses et les ruelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les rues d'accès à la zone.

#### 2 - Zone 1AUc au Sud du bourg

Cette zone de 9.60 ha se trouve au Sud du bourg entre la route de Saint Sauveur et la route de GUIMILIAU. Les terrains sont répartis tout autour du lotissement communal du hameau des 4 saisons.

La tranquillité et la sécurité routière de l'actuel lotissement doivent être préservés, c'est pourquoi les voies de desserte de ce lotissement ne pourront être prolongées dans la nouvelle zone que par des cheminements piétons.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de voies internes à réaliser par l'aménageur et qui pourront se raccorder à la rue des Oiseaux et à la rue Saint Sauveur.

La parcelle isolée située au Nord sera desservie à partir d'un chemin privé depuis la route de GUIMILIAU.

#### 3 - Zone 1AUc le long de la route de GUIMILIAU

Cette zone de 1.23 ha se trouve au Sud du bourg le long de la route de GUIMILIAU.

Sauf indications particulières portées au document graphique, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur, afin de limiter les accès sur la RD 11.

La zone doit être desservie à partir d'un seul accès depuis cette voie. Cet accès unique sera étudié du point de vue de la sécurité des usagers de la voie publique et de la tranquillité des résidents (visibilité, aménagements).

#### 4 - Zone 1AUc rue des Oiseaux

Cette zone de 2,66 ha se trouve au Sud du bourg.

L'accès à la zone devra se faire par la rue des Oiseaux. Cette voie sera à double sens.

Son gabarit sera revu de manière à présenter une largeur minimale de 10 mètres (voirie + talus + cheminement piétonnier compris).

Un cheminement piétonnier sera ainsi créé le long de la voie. Si la voie actuelle ne présente pas une largeur suffisante, l'espace nécessaire sera prélevé sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation pour cette réalisation. Le talus bordant la voie devra alors être recréé.

Le chemin d'exploitation existant au sein de la zone sera élargit jusqu'à 6 mètres de façon à permettre le passage des engins agricoles.

#### 5 - Zone 1AUc rue de Kergreven

La zone devra comporter plusieurs accès :

- un accès par le Nord depuis la rue du Stade,
- 2 accès depuis la voie communale n°6 (route de Kergreven).

Ces différents accès devront autoriser une liaison routière reliant la rue du Stade à la route de Kergreven.

Ces voies de desserte seront bordées de cheminements piétonniers. D'autres cheminements piétonniers seront créés en direction du centre bourg et du chemin de randonnée existant au Sud-Ouest de la zone (circuit Sainte Anastasie).

**Articles AU4 à AU6****1. zones 1AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur UIa  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUia

**2. zones 2AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur UIa  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUia

**Article AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1. zones 1AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur UIa  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUia

**2. Zone 1AUc rue des Oiseaux**

Une zone non aedificandi de 15 mètres de large (dans laquelle aucune construction ne pourra être réalisée) est instituée le long de la limite avec la zone agricole.

**3. Zone 1AUc rue de Kergreven**

Sur les parcelles situées au Sud de la zone, une zone non aedificandi de 50 mètres de large (dans laquelle aucune construction ne pourra être réalisée), incluant le chemin d'exploitation, est instituée le long de la limite avec la zone agricole.

**4. zones 2AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur UIa  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUia

**Articles AU8 à AU12****1. zones 1AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUia

**2. zones 2AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUia

**Article AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1. zones 1AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula  
sont applicables aux secteurs ..... 1AUia

**2. Zone 1AUc rue des Oiseaux**

Les talus et les chemins creux existants aux abords et au sein de la zone devront être préservés et surmontés d'une végétation arbustive (chênes, noisetiers, hêtres,..). Ils sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L-123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Au Sud-Est de la zone, un nouveau talus planté devra être créé de façon à en marquer la limite paysagère, jusqu'aux abords de la route départementale n°11.

**3. Zone 1AUc rue de Kergreven**

Un espace public central sera créé au sein de la zone sous la forme d'une place qui pourra être le support de stationnements, d'espaces verts, de jeux d'enfants, de lieux de rencontre,...

D'autres espaces verts et espaces publics pourront être créés et répartis judicieusement au sein de la zone.

Les talus et les chemins creux existants aux abords de la zone devront être préservés et surmontés d'une végétation arbustive (chênes, noisetiers, houx,..). Ils sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L-123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Un nouveau talus planté devra être créé à l'Ouest de la zone de façon à en marquer la limite paysagère.

**4. zones 2AU :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula  
sont applicables aux secteurs ..... 2AUia

**COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU**

**REGLEMENT**

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

**(Zones de type A)**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE A

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

Elle comporte :

- un **sous-secteur Ap** destiné aux équipements nécessaires à l'activité piscicole,
- un **sous-secteur Ar** destiné aux bâtiments à rénover en zone agricole.

## Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### A - Sont interdits dans les zones de type A, Ap et Ar :

1. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
2. Le camping caravaning et le stationnement isolé des caravanes et des mobil home.
3. Les lotissements de toute nature, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types de constructions autorisés dans la zone.
4. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

### B - Sont interdits en zone Ap :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 – D.

## Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

### A - Rappels

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. 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 ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123.1 7° alinéa du Code de l'Urbanisme (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### B - Sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, notamment :
  - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales ;
  - les logements de fonction implantés à proximité du siège d'exploitation ou dans un contexte urbain existant ;
  - les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone.
2. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
3. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

**C - Sont admis, sous réserve :**

- qu'ils ne concernent pas des constructions incompatibles par leur destination avec l'activité agricole ;
- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et des activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande d'aménagement, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

1. Certaines installations de loisirs tels que centres équestres, gîtes ruraux en prolongation de l'activité agricole, camping à la ferme..., sous réserve des équipements nécessaires et d'une parfaite intégration dans le site.

2. L'aménagement de locaux industriels existants en vue de la pratique d'une activité artisanale dans la limite d'une seule extension de 100 m<sup>2</sup> maximum.

3. Les constructions légères sur les propriétés non bâties strictement liées aux activités équestres : box à chevaux, stockage de fourrage et sellerie sans installation sanitaire dont la superficie n'excède pas 90 m<sup>2</sup> de SHOB, dont 50 m<sup>2</sup> de SHON, et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres.

4. Les travaux de recherche minière.

5. La réalisation d'aires de stationnement de véhicules.

6. La construction de vérandas, bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction existants et leurs extensions limitées, sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation principale et n'implique pas la création de logement supplémentaire.

7. En zone Ar :

La restauration ou la reconstruction dans les volumes existants et avec changement de destination éventuel des bâtiments de qualité architectural, patrimonial ou présentant une valeur historique.

**D - Sont admis, dans le secteur Ap :**

1. L'ensemble des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone A.

2. Sous réserve de respecter, par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière les installations liées aux activités de pisciculture.

**Article A3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

5. Les nouveaux accès sur la RD 11 et la RD 69 devront être évités, dans la mesure du possible.

## **Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

### **2. Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

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

### **3. Assainissement des eaux usées**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

### **4. Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

### **5. Autres réseaux**

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation, intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettront.

## **Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

## **Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

### **1. Règle générale :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite des voies ou places, publiques ou privées.

2. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 11 et de la RD 69, le long de leurs tronçons classés à grande circulation.

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 bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux publics

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

3. Aux abords de la route départementale RD11, classée en 3<sup>ème</sup> catégorie et où la loi Barnier ne s'applique pas, le recul des constructions nouvelles hors agglomération doit être de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

#### **Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

#### **Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

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

#### **Article A9 - EMPRISE AU SOL**

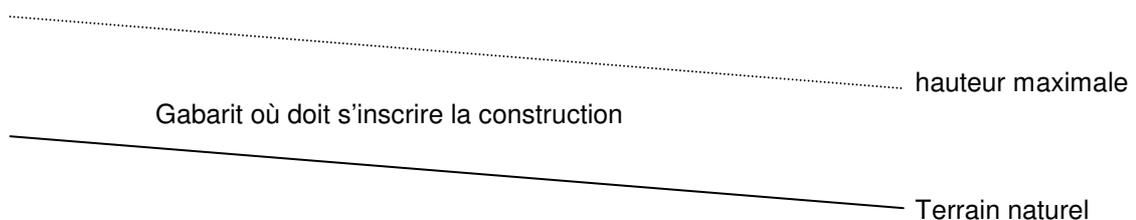
Sans objet.

#### **Article A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'aplomb des façades, et 8.00 mètres au faîtage.

2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.



4. Les règles du paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation,...

5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

## Article A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace.

En conséquence,

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

4. Clôtures :

### Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été classées au titre des Espaces Boisés Classés, ou répertoriées au document graphique comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-7°.

*en limite des voies ou places, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées, avec une haie ou un grillage doublé d'une haie
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel, à l'exception des haies.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère rural environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

**Article A12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Article A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. La préservation des talus repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123.1.7 pourra être imposée.

Si la modification de l'emprise d'une voie publique rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.

4. Toute construction, installation ou plantation susceptible de masquer ou de réduire les cônes de vue définis au document graphique, est interdite.

**Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU**

**REGLEMENT**

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**(Zones de type N)**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

La zone **N** couvre 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.

La zone N comporte un **sous-secteur Ni**, réservé à l'exploitation de carrières.

La zone N comporte un **sous-secteur NA**, qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle où sont autorisées des aménagements légers de loisirs dans le respect du caractère naturel du site.

## Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**A - Sont interdits en zone N les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :**

1. Les lotissements de toute nature
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation
3. Le stationnement des caravanes, sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, excepté dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
4. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2
5. L'ouverture et l'extension de carrières
6. Les exhaussements et affouillements, sauf s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural, et liés à des modes d'occupation admis dans la zone

**B - Sont interdites, en zone Ni, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 – C.**

**C - Sont interdites, en zone NA , les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 -D.**

## Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

**A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :**

1. L'édification de clôtures.
2. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme et indiqués au plan des servitudes.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
4. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au code forestier.

**B - Sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et :**

- Qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général ;
- Qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricoles, les préoccupations d'environnement , notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- Qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- Qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants :**

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes ;
3. L'aménagement, sans extension, des établissements commerciaux ou artisanaux existants ainsi que des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement
4. L'aménagement et la restauration des habitations existantes, dans les volumes existants ;
5. Une seule extension limitée des constructions existantes en continuité du bâti, dans le respect de l'architecture rurale et sans création de logements supplémentaires, en privilégiant la solution la plus favorable au pétitionnaire :
  - soit une augmentation de la SHOB de 30 % maximum ;
  - soit une surface supplémentaire de 25 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une surface totale du bâtiment de 75 m<sup>2</sup>.
6. Les annexes et les locaux techniques liés aux habitations existantes, notamment les garages, abris de jardin, vérandas, piscines, sous réserve que leur surface n'excède pas 40m<sup>2</sup> de SHOB.
7. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau.
8. Les chemins piétonniers.
9. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précitées.

**C - Dans le secteur Ni :**

Sont admis :

1. Les installations, ouvrages et constructions nécessaires à l'exploitation de la carrière, conformes à l'arrêté préfectoral d'exploitation.
2. Les logements de fonction et les bâtiments nécessaires au gardiennage des équipements de la carrière.

**D - Dans le secteur NA :**

Sont admis :

1. Les installations, équipements et aménagements autorisés au point B du présent article.
2. Les aménagements et équipements légers de loisirs et d'accueil du public, notamment les terrains de jeux, sanitaires, accueil... dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

### **Article N3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être aménageable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Les nouveaux accès sur la RD 11 et la RD 69 devront être évités, dans la mesure du possible.

### **Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

#### **2. Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation-tampon et de rejet adaptée au projet.

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

#### **3. Assainissement eaux usées**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

#### **4. Ordures ménagères**

Toute construction doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

#### **5. Autres réseaux**

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation, intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettront.

### **Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

### **Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 11 et de la RD 69 le long de leurs tronçons classés à grande circulation.

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 bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2. Aux abords de la route départementale RD11, classée en 3<sup>ème</sup> catégorie et où la loi Barnier ne s'applique pas, le recul des constructions nouvelles hors agglomération doit être de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### **Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

### **Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Une distance d'au moins 3,5 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

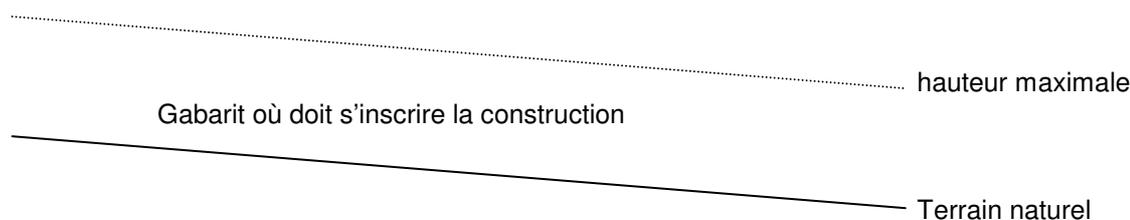
### **Article N9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **Article N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 3.50 mètres à l'aplomb des façades, et 8.00 mètres au faîtage.

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.



3. Les règles du paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation,...

3. **En zone Ni**, les hauteurs maximales ne peuvent excéder 20 m (bâtis, dépôts, équipements...). Le niveau d'implantation de la construction est pris pour côte d'origine.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

### **Article N11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace.

En conséquence,

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

4. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

5. Clôtures :

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement ; le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place), et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

*en limite des voies ou places publiques :*

Seuls sont autorisés les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

*en limites séparatives :*

Sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront constituées d'une maçonnerie enduite ou de moellons, pouvant être surmontée d'un grillage.

La hauteur totale maximale autorisée sera de 2 mètres.

NB : Les clôtures en limite sur voies ou séparatives, en parpaings non enduits sont interdites.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

6. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

7. Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituant des clôtures, devront être maintenus et entretenus.

8. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

9. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) pourront être interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

10. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

### **Article N12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. La préservation des talus repérés sur les documents graphiques, notamment ceux qui bordent les chemins et voies publiques ou privées, pourra être imposée. Si la modification de l'emprise d'une voie publique rend nécessaire la suppression d'un talus, sa reconstruction pourra être imposée.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

### **Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.