



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

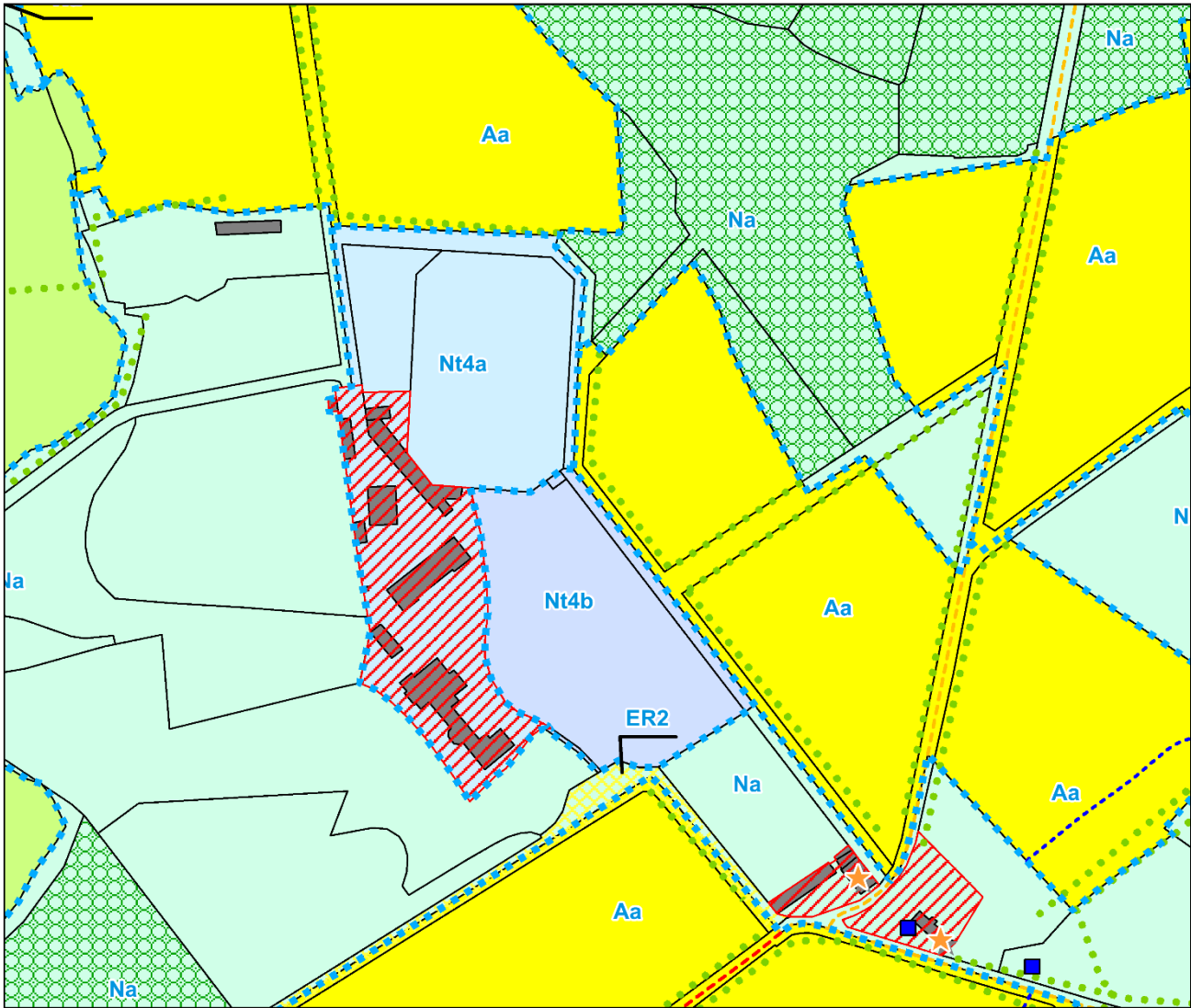
**MODIFICATION N°1**


-----


**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Pièce n°3 : Evolution du zonage Nt4 et du  
règlement écrit des zones N suite  
au passage en CDPENAF**

**(Les modifications apparaissent en rouge)**



 Zone Nt4a : zone autorisant le changement de destination des bâtiments existants (sans extension) et la réalisation du stationnement

 Zone Nt4b : zone autorisant l'installation de structures éphémères et saisonnières sans possibilité de logement ni d'hébergement

 Secteur soumis à permis de démolir



# Proposition d'évolution du zonage Nt4 suite à la CDPENAF du 24 mai 2018

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La **zone N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- **Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'Urbanisme, les espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- **Nzh** secteur N correspondant à une zone humide à protéger ;
- **NL** secteur correspondant aux parcs et espaces verts urbains ;
- **Nj** secteur correspondant aux jardins familiaux ;
- **Nt1, Nt2 et Nt3** secteur à vocation d'activités de loisirs ;
- **Nt4** secteur à vocation d'activités d'hébergement touristique et de loisirs (STECAL)
- **Nd** secteur affecté aux installations de stockage de déchets inertes au Guerh ;
- **Secteur de la carrière de Kergante** ;
- **Ni** secteur correspondant à l'entreprise artisanale située au nord de la RN 12 à Kerhelo.

### Rappels

**Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, est **soumise à déclaration préalable**.

Dans les **secteurs identifiés** sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Dans les bandes des 250 m de part et d'autre du bord de la RN 165 et de la voie ferrée, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2003.

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

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

#### 1. En tous secteurs N

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires pour des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### 2. En secteur Na sont interdits :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N.2.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N.2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

### **3. En secteur Nds sont interdits :**

- Toutes constructions et aménagement à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2. - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - défrichement de landes,
  - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
  - drainage, remblaiement ou comblement de zones humides.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone notamment :
  - la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
  - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
  - Les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N.11.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N.2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- Le dépôt de véhicules.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

### **4. En plus en secteur indicés « zh » ou bénéficiant d'un aplat zones humides :**

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

### **5. En plus en secteur Ni sont interdites : les activités industrielles.**

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

### 1. En secteur Na :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

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

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

- En raison de leur intérêt patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles **spécifiquement identifiés au règlement graphique par une étoile**.

- L'**extension mesurée des habitations existantes** pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, **dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol** du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU **et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

### 2. En secteur Nds

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

- Le changement de destination :

• des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords, **au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant ;**

- des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, **dans la bande des 100 mètres**.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

- Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des aérodomes,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.

- En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R.146-1 dudit code, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R.146-2 du Code de l'Urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les postes d'observations de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie) ;

c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

e) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnu par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

- En application du troisième alinéa de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83-630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 :

- les mesures de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

### **3. En secteur Nzh et dans les secteurs identifiés comme zone humide par un aplat en zone Nds**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative :
  - les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile.
  - Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales), aux infrastructures de transport de grande ampleur (canalisations de gaz...) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la nature ;
  - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

### **4. En secteur NL :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les installations, ouvrages, travaux et activités liées aux parcs et espaces verts urbains.

### **5. En secteur Nj :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les installations, ouvrages, travaux et activités liées à l'exploitation des jardins familiaux.

Chaque construction ou installation accompagnant la réalisation de jardins familiaux ne pourra dépasser une emprise de sol de plus 15 m<sup>2</sup>.

### **6. En secteurs Nt1 à 3 :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les installations, ouvrages, travaux et activités liées au parc de loisirs de la zone de Kerhaut en fonction des sous-secteurs suivants :

- **Nt1** est réservé aux constructions et aménagements légers de jeux et de loisirs (de type minigolf, aire de jeux pour enfants...) ;
- **Nt2** est réservé à la construction et à l'aménagement de bâtiments techniques liés à la gestion du plan d'eau et à l'entretien des espaces naturels du secteur de Kerhaut ;
- **Nt3** est réservé aménagements légers de jeux et de loisirs et liés à la gestion du plan d'eau (pontons de pêche, cheminements doux...).

### **7. En secteur Nt4 :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- **En secteur Nt4a : Le changement de destination des bâtiments existants et la réalisation des places de stationnement associées**

- **En secteur Nt4b : L'installation mesurée de structures éphémères et saisonnières, dont la hauteur ne pourra excéder 7m au point le plus haut, sans possibilité de logement ni d'hébergement**

#### **7. En secteur Nd :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les installations, ouvrages, travaux et activités liées à l'exploitation à des fins de stockage de déchets (ISDI notamment) dans le cadre de l'arrêté préfectoral et des réglementations en vigueur.

#### **8. Dans le périmètre identifié au titre du c) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme (carrières) :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement paysagère, les installations, ouvrages, travaux et activités liées à l'exploitation de la carrière de Kergante, dans le cadre de l'arrêté préfectoral et des réglementations en vigueur.

#### **9. En secteur Ni :**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les installations, ouvrages, travaux et constructions liées à l'activité artisanale présente sur le site de Kerhelo.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

#### **2. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### **Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

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



Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

## 2. Assainissement des eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

## 3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

**Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :**

Zones	Coefficient d'imperméabilisation futur maximal	Echelle d'application
Na	10%	bassin versant
Ne	10%	parcelle
Nds et Nzh	5%	bassin versant
Nd, Nt1, Nt2 et Nt3	5%	zone
NL et Nj	15%	parcelle
Ni	75%	parcelle

*Le dépassement de coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très*

*exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).*

Pour toute opération d'urbanisation le long d'une RD, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

#### 4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage. Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

#### Article N.5 : superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée sur un terrain d'une superficie suffisante pour réaliser un assainissement autonome.

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

##### 1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
tout type de zone N	- soit à au moins 3 m - soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect

Par rapport aux **routes classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **100 m pour la RN 165** (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 d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.) ;

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la **RD 24, RD 33** ;  
- **15 m** pour la **RD 102a**.

##### 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

## 1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
tout type de zone N	- sur au plus une des limites séparatives latérales lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes - ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m

## 2. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

Secteurs	Emprise au sol maximale
Ni, Nt1, Nt2, Nt3	75%
Autres zones N	non réglementé

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Secteurs	Type de constructions	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
Na	construction principale, annexe, dépendance	3,50 m	8 m	9 m
	abri de jardin	non réglementé	3 m	non autorisé
Nt2	tous types	6 m	11 m	6 m
<b>Hauteur maximale au faîtage</b>				
Nt1		5 m		
Nt3		4 m		
Ni et Nd		8 m		

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

### 1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### 2. Généralités

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

#### 2.1. Pour les constructions à vocation d'habitat

- 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 couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- **Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :**

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 m ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

**Toute architecture traditionnelle non locale (mas provençal, pagode chinoise, yourte.) est interdite.**

- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture d'expression contemporaine toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture traditionnelle référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

## 2.2. Pour les constructions à vocation à vocation d'activités et d'équipements

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des 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 ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

## 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

### 3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Pour les constructions à vocation d'habitat	soit murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maxi : 1,80 m) - soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements	soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange. - soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.
Tous secteurs	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

### 3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales.

### **3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Dans la zone Nt4, le stationnement devra prendre la forme d'aires non imperméabilisées. Différents procédés de mise en œuvre pourront être retenus : stabilisé, gazon renforcé, dalles à joint enherbé, dalles alvéolées engazonnées, ...

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

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises..., devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

### **Article N.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal**

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

-----