

DEPARTEMENT  
DES  
COTES D'ARMOR

COMMUNE DE  
**TREMEUR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**6**

**REGLEMENT**

Elaboration POS 0-0 Approuvée le 29 juin 1987.  
Elaboration du PLU 0-0 Prescrite par délibération du Conseil municipal  
en date du 8 mars 2004.  
Projet arrêté le 15 janvier 2007.  
Enquête publique du 17 octobre au 16 novembre 2007 inclus.  
Approuvée par délibération du Conseil municipal en date  
du 4 février 2008

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil municipal en date du 4 février 2008  
Le Maire :

*Modification simplifiée (articles U6 et N6) approuvée par  
délibération du conseil municipal en date du 18 Janvier 2010.*



Etude confiée au Bureau d'études  
SESAER OUEST  
8 rue Saint-Roch  
35 390 GRAND-FOUGERAY  
☎ 02-99-08-44-99

## SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>3</u>
<u>LES ZONES URBAINES :.....</u>	<u>7</u>
<u>Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U.....</u>	<u>8</u>
<u>Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UL.....</u>	<u>26</u>
<u>Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UY.....</u>	<u>44</u>
<u>LES ZONES A URBANISER.....</u>	<u>62</u>
<u>Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones 1 AUb :.....</u>	<u>63</u>
<u>Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones 2AUb et 2AUy.....</u>	<u>81</u>
<u>LES ZONES AGRICOLES :.....</u>	<u>99</u>
<u>Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones A.....</u>	<u>100</u>
<u>LES ZONES NATURELLES :.....</u>	<u>118</u>
<u>Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones N, Nh, Ni et Nv.....</u>	<u>119</u>
<u>LEXIQUE.....</u>	<u>138</u>

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Trémeur.

### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme - Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111 15 et R 111-21.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

**Rappel : Art L.111-1-4 :** « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées 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 d'intérêt public.

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

- les dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition

d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent des dispositions, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

#### **- Les zones urbaines**

**U** Elle correspond au centre bourg de Trémeur,

**UL** Elle correspond aux terrains de sports de la commune qu'il est prévu d'étoffer en partie Sud en y implantant d'éventuels nouveaux équipements,

**UY** Elle correspond au site économique communautaire des Dineux. Ce site est réservé à l'accueil d'activités économiques non insérables dans le bourg ou les écarts. Un sous-secteur UYb a été créé pour un site d'activité implanté en plein cœur du bourg afin de lui permettre une évolution suffisante pour un maintien sur site.

#### **- Les zones à urbaniser**

**1AU** Zone à urbaniser à court et moyen termes

**2 AU** Zone à urbaniser à long terme (son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU)

Elles comprennent des secteurs :

**1 AUb** : La zone est affectée à un usage résidentiel mais devra également permettre l'implantation d'équipements et d'activités compatibles.

**2 AUb** : La zone est réservée à l'urbanisation à plus long terme. Elle sera réservée à un usage résidentiel.

**2 AUy** : La zone est réservée à l'urbanisation à plus long terme. Elle sera destinée quant à elle à accueillir de nouvelles activités économiques.

#### **- La zone agricole A :**

Zone équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Ap ayant une vocation

agricole mais au sein duquel les constructions et installations en lien avec cette activité ne seront pas admises.

### **- La zone naturelle et forestière N :**

Les zones naturelles et forestières sont 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'espace naturel

Elle comprend des secteurs

**Nh** : zone d'habitat diffus et petits lieux dits constitués en partie de logements et activités éparses.

**N** : zone naturelle de protection stricte englobant les vallées humides, les prairies humides, les zones humides en général et les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé.

**Ni** : zone couvrant les secteurs inondables

**Ny** : cette zone correspond à l'emprise foncière d'une activité implantée dans le village de La Ruais. Le but est de permettre l'évolution de cette activité in situ.

**2) Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

**3) Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

### **4) Les éléments remarquables du paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

## **ARTICLE 5 : LES ZONES HUMIDES**

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages....

## **LES ZONES URBAINES :**

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Trois types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone U : elle correspond au centre bourg de Trémeur et aux villages qu'il est prévu d'étoffer.

2 - Zone UL : elle correspond aux terrains de sports de la commune qu'il est prévu d'étoffer en partie Sud en y implantant d'éventuels nouveaux équipements.

3 - Zone UY : elle correspond au site économique communautaire des Dineux. Ce site est réservé à l'accueil d'activités économiques non insérables dans le bourg ou les écarts. Un sous secteur UY b a été créé pour un site d'activité (garage) implanté en plein cœur du bourg afin de lui permettre une évolution suffisante pour un maintien sur site.

Rappels :

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (voir document en annexes - pièce N°7C), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

# CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

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

## **Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Néant

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **Article U 3 – Accès et Voirie :**

### **1 - Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

## **Article U 4 - Desserte par les réseaux :**

### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

### **2°/ - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

#### **b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.  
En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

## **Article U 5 – Caractéristiques des terrains :**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## **Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement, des voies existantes, modifiées ou à créer.
- soit à 3 m maximum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

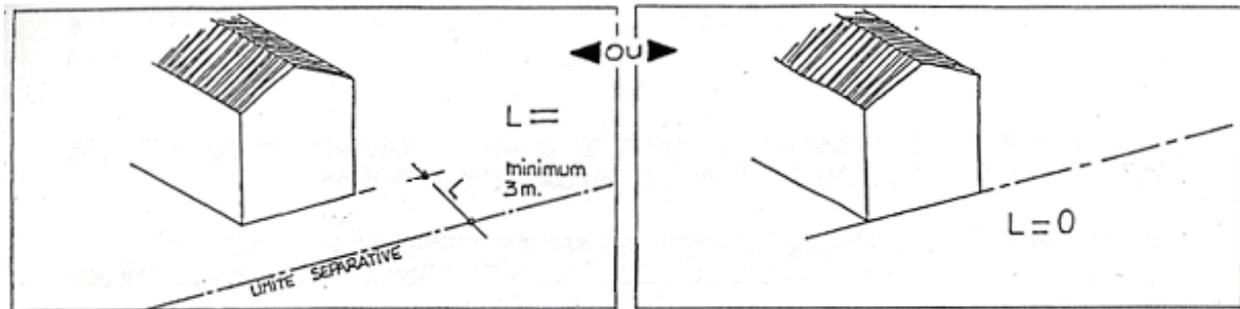
- Lorsqu'une construction existante est implantée différemment, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ↪ soit en limite séparative,
- ↪ soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

**Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**Article U 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

**Article U 10 - Hauteur maximale des constructions:**

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes

## **Article U 11 - Aspect extérieur des constructions**

**Rappel :** Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

### **Clôtures**

- Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, les clôtures en plaques béton sont interdites.
- Sur rue, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 m.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

## **Article U 12 - Stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

### **Article U 13 - Espaces libres et plantations ;**

Pour les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre du L 123-1.7 du code de l'urbanisme (voir plans de zonage), les coupes et abattages sont soumis à une autorisation du maire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES** **D'OCCUPATION DU SOL**

**Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

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

## **Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités sportives, culturelles, de loisirs et scolaires.
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers et les dépôts de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des diverses constructions autorisées.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **Article UL 3 - Accès et Voirie :**

### **1- Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

## **Article UL 4 - Desserte par les réseaux:**

### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

### **2°/ - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

### **Article UL 5 - Caractéristiques des terrains :**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées à :

- 10 m minimum de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

## **Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées de la règle précédente.

**Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**Article UL 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

## **Article UL 10 - Hauteur maximale des constructions:**

Constructions à usage d'activités sportives, culturelles, de loisirs et scolaires - constructions et installations liées aux divers réseaux

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques particuliers.

## **Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions**

**Rappel :** Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site

## **Article UL 12 - Stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

### **Article UL 13 - Espaces libres et plantations ;**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES** **D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UL 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

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

### **Article UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services.
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**Article UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation doit être intégrée ou accolée au volume de l'activité.
- ✓ Les extensions (limitées à 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent document) et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sur la zone à condition qu'elle ne puisse pas porter préjudice au développement des activités voisines.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **Article UY 3 - Accès et Voirie :**

### **1 - Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

## **Article UY 4 - Desserte par les réseaux :**

### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

### **2°/ - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

#### **b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.  
En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

### **Article UY 5 - Caractéristiques des terrains :**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## **Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

### **- En zone UY :**

#### **Les constructions doivent être implantées à :**

- 100 m minimum de l'axe de la RN12 en dehors des espaces urbanisés. Ces retraits ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public,
  - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales,
- 10 m minimum de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

### **- En zone UYb :**

#### **Les constructions doivent être implantées :**

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- soit à 5 m minimum de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

### **- En zone UY et secteur UYb :**

De manière générale, les constructions et installations liées aux divers réseaux (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées de la règle précédente.

**Article UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**Article UY 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

**Article UY 10 - Hauteur maximale des constructions :**

Non réglementé.

## **Article UY 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site

## **Article UY 12 - Stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

### **Article UY 13 - Espaces libres et plantations ;**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES** **D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UY 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé.

## LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont de 2 types :

1 - les zones « 1 AU » sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation.

La zone « 1A Ub » est prioritairement affectée à un usage résidentiel mais devra également permettre l'implantation d'équipements et d'activités compatibles avec cette fonction principale.

2 - les zones 2 AU sont réservées à l'urbanisation à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L. U.)

Même si elles sont pour le moment fermées à l'urbanisation, leurs indices indiquent déjà leurs destinations futures :

- La zone « 2 AUb » sera réservée prioritairement à un usage résidentiel
- La zone « 2 AUy » sera quant à elle destinée à accueillir de nouvelles activités économiques.

### **Rappels :**

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (voir document en annexes - pièce N°7C), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

## **CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AUb :**

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

**Article 1AUb 1: Occupations et utilisations du sol interdites :**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2.

## **Article 1Aub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

**Sont admises sous réserve que :**

⇒ Le projet d'aménagement :

- prenne en compte l'environnement initial du site,
- soit étudié en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage,
- intègre les orientations d'aménagement définies par le PL U.

⇒ L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, paysagers et divers réseaux.

**1) Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est l'habitat.**

**2) Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment, et sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :**

☞ Les équipements publics, d'intérêt général ou collectif de même que les logements, les constructions annexes et les installations qui leur sont liés,

☞ Les aires de stationnement ouvertes aux publics,

☞ Les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux travaux :

- de voirie,
- de construction,
- de fouilles archéologiques,
- de gestion des eaux pluviales,
- ou d'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

**3) Sont également autorisés :**

- les constructions à usage de services, commerces ou de bureaux de même que les constructions et installations annexes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie dans une zone à vocation majoritairement résidentielle et dès lors qu'elles sont compatibles avec celle-ci.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **Article 1AUb 3 - Accès et Voirie :**

### **1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds\* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

## **Article 1Aub 4 - Desserte par les réseaux :**

### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

### **2°/ - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

#### b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.  
En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

### **Article 1Aub 5 - Caractéristiques des terrains :**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## **Article 1Aub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées :

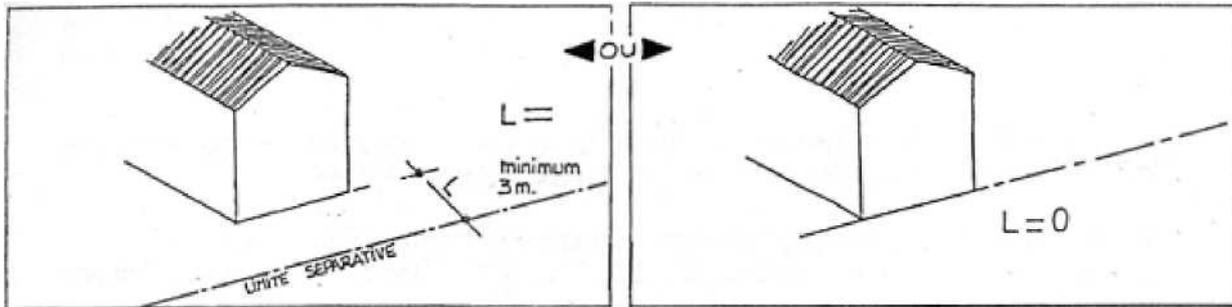
- à 15 m de l'axe des RD 19 et RD 61 a,
- à l'alignement, ou à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

## Article 1Aub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ↪ soit en limite séparative,
- ↪ soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

**Article 1AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**Article 1AUb 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

## **Article 1AUb 10 - Hauteur maximale des constructions**

Constructions à usage d'activités économiques, sportives, culturelles, de loisirs et scolaires -constructions et installations liées aux divers réseaux

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques particuliers.

## **Article 1AUb 11 - Aspect extérieur des constructions**

**Rappel :** Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ï En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

ï Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

ï Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

ï L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

ï Les bâtiments supports d'activités économiques, sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

### **Clôtures**

- Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, les clôtures en plaques béton sont interdites.
- Sur rue, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 m.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

## **Article 1Aub 12 - Stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone :

- a. pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement non compris l'éventuel garage.
- b. pour les lotissements, il est exigé deux places et demie par lot, dont deux places à réaliser sur la partie privative des lots, la demi-place complémentaire devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

**Article 1Aub 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES** **D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1Aub 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé

# **CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU<sub>b</sub> ET 2AU<sub>y</sub>**

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

## **Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations liées aux divers réseaux, dès lors :

- qu 'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu 'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural ni à l'environnement.

**Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2AU 3 - Accès et Voirie :**

Non réglementé.

**Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux :**

Non réglementé.

**Article 2AU 5- Caractéristiques des terrains :**

Non réglementé.

**Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Non réglementé.

**Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

**Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**Article 2AU 9- Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

## **Article 2AU 10- Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AU 12 - Stationnement ;**

Non réglementé.

## **Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES** **D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé.

## LES ZONES AGRICOLES :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone regroupe à la fois les terres à forte valeur agricole, mais aussi, l'ensemble des structures d'exploitations pérennes (sièges, habitations des exploitants, bâtiments d'exploitations, ...) et celles pouvant être reprises.

Au sein de la zone agricole, un secteur « Ap » a été mis en place d'afficher dès aujourd'hui, l'intérêt que ces terrains agricoles représentent pour le développement du bourg de Trémeur au-delà de la vie du PLU. Dans ce secteur particulier, les nouvelles constructions et installations à vocation agricole ne seront pas autorisées.

### **Rappels :**

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (voir document en annexes - pièce N° 7C), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

# **CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A**

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

## **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

### ➤ dans les zones A :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...); sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

### ➤ *dans les secteurs Ap :*

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

## **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

### **➤ dans les zones A :**

Les logements de fonction sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place.

Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambres d'hôtes, vente à la ferme, salle d'accueil, ...) à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation du patrimoine bâti de caractère.

Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexés qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.

### **➤ dans le secteur A et Ap :**

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux à condition de ne pas être de nature à compromettre la protection de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - Accès et Voirie :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux :**

### 1°/ -Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

### 2°/ - Assainissement

#### a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains :**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### ■ Les constructions doivent être édifiées :

- à 100 m minimum de l'axe de la RN12 en dehors des espaces non urbanisés,
- à 15 m minimum de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer et notamment des RD 19, 61, 61 a, 39 et 712.

Le retrait 100 m minimum de l'axe de la RN12 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.

### ■ Les constructions à usage d'activités agricoles doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer et notamment des RD 19, 61, 61 a, 39 et 712.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées de la règle précédente

**Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article A 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

## **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions :**

Constructions à usage d'activités agricoles - constructions et installations liées aux divers réseaux

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques particuliers.

## **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

**Rappel** : Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Généralités**

○ En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

○ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

○ Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

○ L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

○ Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

### **Clôtures**

- Les clôtures en plaques béton sont interdites.

## **Article A 12 - Stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## **Article A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés;**

**A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.**

**Pour les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre du L 123-1.7 du code de l'urbanisme (voir plans de zonage), les coupes et abattages sont soumis à une autorisation du maire.**

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront conseillées).

Les clôtures végétales doivent être composées de préférence d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont préférées)

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES** **D'OCCUPATION DU SOL**

**Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :**

Non réglementé

## LES ZONES NATURELLES :

Les zones naturelles et forestières sont 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'espace naturel.

Le secteur N recouvre les espaces naturels sensibles comme la vallée de la Rosette, le secteur de la Lande des Barbiaux, le Sud du village de La Marais, ...etc.

Le secteur Nh couvre des zones d'habitat diffus et petits lieux dits constitués de logements ou de bâtiments n'ayant pas ou plus de vocation agricole.

Le secteur Ni couvre les secteurs inondables (Atlas des zones inondables).

Le secteur Ny regroupe l'emprise foncière d'une activité économique implantée au niveau du village de la Ruais afin de permettre l'évolution de cette dernière in situ.

### **Rappels :**

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (voir document en annexes - pièce N° 7C), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

# CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Nh, Ni ET Nv

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

## **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

- dans les secteurs identifiés en N et Ni :

Dans les zones humides {recensées par la commission et dont la cartographie est jointe en annexes N° 7E), tout mode d'occupation et d'utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol exception faite de ceux liés et nécessaires à la restauration, ou la création de zones humides.

- dans les secteurs identifiés en N et Nh :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

- dans les secteurs identifiés en Ni :

Sont interdits tous travaux : remblais, dépôts, constructions, clôtures pleines, plantations en plein, installations, aménagement de quelque nature qu'ils soient à l'exclusion de ceux visés à l'article 2.

- dans les secteurs identifiés en Ny:

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol qui ne seraient pas liées et nécessaires à l'activité existante.

## **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sous réserve de leur intégration dans le site, du respect de l'environnement et de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles :

➤ dans les secteurs identifiés N et Ny :

- ✓ Les constructions et installations liées aux divers réseaux, sous réserve qu'elles ne puissent être implantées en d'autres lieux

➤ dans les secteurs identifiés Nh :

- ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
  - que la destination nouvelle soit l'habitation, ou une activité compatible avec l'environnement,
  - que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
  - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires soit possible,
  - que les réseaux soient existants et suffisants,
  - que le bâtiment respecte l'art. L 111-3 du code rural (principe de réciprocité),
  - qu'elle conserve le caractère du bâti existant.
- ✓ Les extensions des constructions existantes sous réserve d'être limitées à 50 % de l'emprise initiale.
- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation.
- ✓ Les constructions et installations liées aux divers réseaux.

➤ dans les secteurs identifiés Ni :

- Les constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produits polluants, ...) et que leurs organes sensibles ne puissent être altérés lors des crues.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable.
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après une étude hydraulique préalable.

- Les clôtures constituées de grilles ou grillages, les plantations discontinues, sans former de haies pleines.
- La mise en place de nouvelles clôtures constituées de 4 fils superposés au maximum sur poteaux distants d'au moins 2 mètres.
- Les abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 - Accès et Voirie :**

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

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

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux ;**

### 1° -Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

### 2° - Assainissement

#### a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3° -Électricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

## **Article N 5 - Caractéristiques des terrains :**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à :

- 100 m minimum de l'axe de la RN 12 en dehors des espaces urbanisés,
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales et notamment des RD 19, 39, 61, 61 a et 712,
- 5 m minimum de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Le retrait de 100 m par rapport à l'axe de la RN 12 ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction existante est implantée différemment, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

**Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées de la règle précédente.

**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 :**

Non réglementé.

## **Article N 10 - Hauteur\*maximale des constructions.**

La hauteur des constructions est comptabilisée du sol naturel à l'égout des toitures

➤ Dans les zones Nh :

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant.

➤ Dans les zones N, Nh :

La hauteur des annexes mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 4 m.

➤ Dans les zones Ni, Ny :

Non réglementé.

➤ Dans les zones N, Nh, Ni, et Ny :

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions**

**Rappel** : Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site

### **Clôtures**

- Les clôtures en plaques béton sont interdites.

## **Article N 12 - Stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

## **Article N 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés**

**A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.**

**Pour les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre du L 123-1.7 du code de l'urbanisme (voir plans de zonage), les coupes et abattages sont soumis à une autorisation du maire.**

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les clôtures végétales doivent être composées de préférence d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenue ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préférées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES** **D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :**

Non réglementé

## LEXIQUE

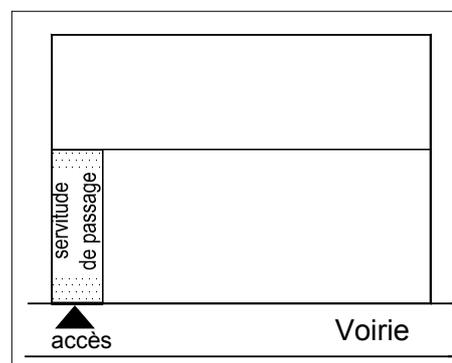
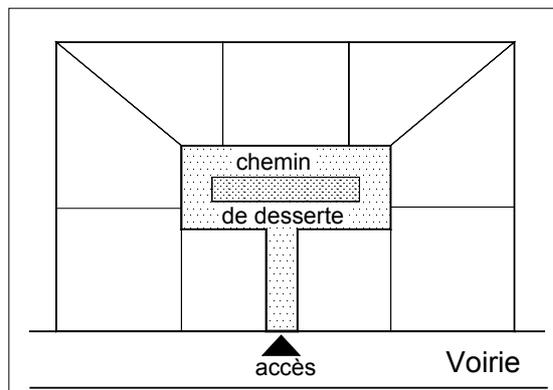
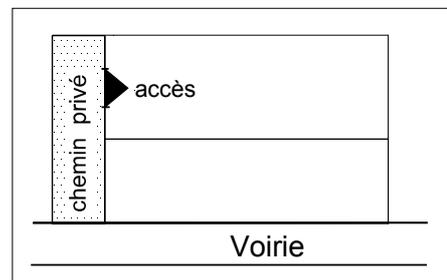
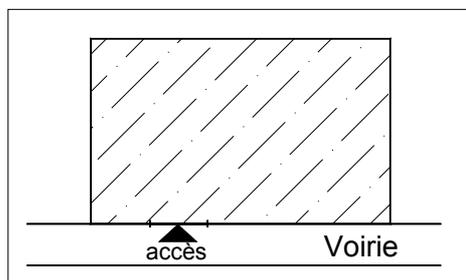
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : Il est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

### ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière\* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1er :



"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

## **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (C. voirie routière, art L.112-1, al.1).

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ( C.O.S.)**

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (Articles L.332-1 et suivants)

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## **DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :**

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre.
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuses ou impossible, se soldent par l'incapacité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

## **LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :**

Il ne faut pas confondre les notions de destination, d'affectation ou d'usage des constructions.

**La notion de destination** des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols. Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,... . Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. D'ailleurs, il doit exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

**Les notions d'affectation, voire d'utilisation**, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

**La notion de destination** est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un PLU ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction . Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le PLU sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférente de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'il peut en faire.

### **EMPRISE AU SOL :**

Le coefficient d'emprise au sol\* est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

### **FONDS DE PARCELLES :**

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

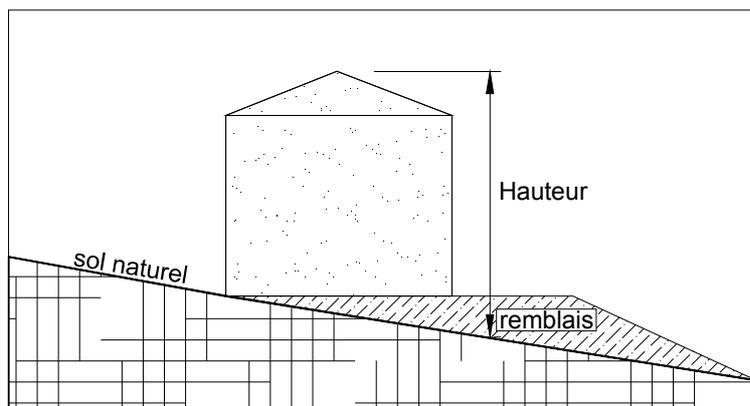
### **HAUTEURS D'IMMEUBLE :**

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU :

- **Le faitage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout** du toit qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. (cf. schéma ci-après)



### **LOTISSEMENTS ANCIENS :**

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir ( Article L 315-8 du Code de l'urbanisme)

### **OPERATIONS GROUPEES :**

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.
- l'emprise au sol est calculée globalement.
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

### **SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :**

La surface du plancher hors œuvre brute ( S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée .
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

### **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :**

La surface de plancher hors œuvre nette ( S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### **UNITE FONCIERE :**

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

### **VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :**

"Le grand commentaire du Règlement National d'Urbanisme" édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en 1980, a précisé la notion de voies publiques, en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

"Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, correspondent au réseau de desserte spécialisée dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité."

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales)
- La voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques, telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière, que le PLU ne peut méconnaître. Certaines de ces normes s'imposent d'ailleurs à la réglementation du PLU notamment en ce qui concerne la distinction entre voies ordinaires et voies spécialisées. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.