

## Titre 3

### Dispositions applicables aux

### zones à urbaniser

Le titre 3 présente le règlement applicable aux

zone **1AU** : zones à urbaniser à vocation d'habitat  
et d'activités compatibles avec l'habitat,

zone **1AUi** : zones à urbaniser à vocation d'activités,

zone **2AU** : zone à urbaniser à moyen ou long terme,  
Les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement  
existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour  
desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur  
ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une  
révision du Plan Local d'Urbanisme.

# Chapitre 1

---

## Règlement applicable à la zone 1AU

La zone **1AU** est une zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

La zone **1AU** est formée de trois secteurs :

Le secteur **1AUb**, qui correspond à un type d'urbanisation mixant des parties moyennement denses et des secteurs d'urbanisation pavillonnaire,

Le secteur **1AUba**, qui est défini sur un secteur urbain à vocation d'activité dont la reconversion est potentielle.

Le secteur **1AUc**, qui correspond à un type d'urbanisation aérée.

( nota :sauf indications contraires, les dispositions de la zone 1AU sont applicables aux secteurs 1 AUb, 1AUba et 1 AUc)

### **Article 1AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article 1AU2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **Article 1AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

Ces occupations et utilisations du sol devront être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement (pièces 2b).

Elles devront s'intégrer à une opération d'aménagement d'ensemble (Z.A.C., P.A.E., ou lotissement d'une superficie minimale de 5 hectares, ou à défaut couvrir la totalité de la zone 1AU dans laquelle elles s'inscrivent)

Leur viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets.

Le financement de cette viabilité, y compris les extensions de réseaux, sera à la charge des propriétaires et / ou pourra faire l'objet de participations ou taxes prévues aux articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le cadre des dispositions législatives visant au respect des objectifs de mixité sociale, il sera exigé de l'aménageur que 10% de la superficie du ou des terrains concernés par l'opération d'aménagement (Z.AC., lotissements, permis groupés,...) soient destinés à des opérations d'habitat locatif à caractère social. Les terrains concernés seront cédés à un opérateur social agréé et au prix fixé par les services des domaines.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de la Partie Graphique du règlement,

Peuvent être admis :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004. (*voir annexe 5c : annexe R.123-13*)

### **Article 1AU.3      Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.  
(R.D. n°22, 44, 70, 122, et 783 )

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

**Article 1AU.4** **Desserte par les réseaux***1. Adduction en eau potable*

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

Défense incendie : Pour les lotissements et les permis groupés et en cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il pourra être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

*2. Eaux pluviales*

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain et après accord express de l'autorité compétente.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, il pourra être demandé le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

*3. Assainissement*

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

*4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)*

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimale sera déterminée au vu d'une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'étude agréé.

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seront desservis par le réseau collectif

**Article 1AU.6                    Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**1.        Dispositions générales**

Par rapport aux voies et emprises publiques(dont les routes départementales à l'intérieur de l'agglomération), le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques est de **5 mètres**.

Dans le cas où un alignement futur est prévu au document graphique du règlement., le recul devra être pris à partir de cet alignement futur

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première rangée de constructions.

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps,...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

**2.        Dispositions particulières pour les opérations d'ensemble**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des projets d'ensemble (opérations groupées, lotissements, zac,..).

Le recul sera précisé dans le cadre des plans d'aménagement, et devra répondre des critères d'ordonnancement architectural ou de qualité du cadre paysager.

### 3. Par rapport aux routes départementales hors agglomération,

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1<sup>o</sup> catégorie et routes à grande circulation. Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations. Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie . Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3<sup>o</sup> catégorie . Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.D. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

### 4. Autres dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- § pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- § pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- § dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- § pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- § pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres pour les voies communales entre 0 et 25 mètres pour les routes départementales.

### 5. Reculs spécifiques le long de l'autoroute A.82 et le long des routes classées à grande circulation.

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, un recul spécifique peut être porté au document graphique du règlement.

**Article 1AU.7**                      **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.1. Dispositions générales pour les constructions principales**

Les constructions principales seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Ce recul concerne le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0 m 30

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des projets d'ensemble (opérations groupées, lotissements, zac,..).

Le recul sera précisé dans le cadre des plans d'aménagement, et devra répondre à des critères d'ordonnancement architectural ou de qualité du cadre paysager.

**1.2. Dispositions particulières pour les constructions principales**

Un recul différent pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- § pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- § pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- § pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères.

**2. Constructions annexes non habitables de Surface Hors Œuvre Brute inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>**

En limite séparative et dans la bande des 3 mètres pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes, tels que garages, atelier, remise à matériel,...sous les réserves suivantes :

- la construction ne comportera qu'un rez-de-chaussée,
- la hauteur du ou des murs (pignons exclus) en limite ou dans la bande des 3 mètres sera inférieure à 3 mètres,
- par son aspect ou sa nature, la construction sera compatible avec la vocation d'habitat de la zone.



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

Aucune règle n'est définie

**Article 1AU.9 Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article 1AU.10**        **Hauteur maximale des constructions**

**1. Dispositions générales au secteur 1AUc**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :  
**3,50 mètres** à l'aplomb des façades, ni **8 mètres** au faîtage.

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale est de **7 m 00 au faîtage**

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif ou semi-collectif, seule la hauteur au faîtage est impérative.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

## 1. Dispositions applicables au secteur 1AUb

### Construction à usage d'habitat collectif

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **9 m 00 à l'aplomb des façades, ni 13 m 00 au faîtage**

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat , à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades

### Constructions à usage d'habitation individuelle ou habitations individuelles en bande . Constructions à usage de bureau

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **5 m 50 à l'aplomb des façades, ni 10 m 00 au faîtage**

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale est de **7 m 00 au faîtage**

### Constructions d'équipements publics

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **10 m 00 au faîtage**

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

## 3. Dispositions applicables au secteur 1AUba

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel ( c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder **9 m 00 à l'aplomb des façades, ni 13 m 00 au faîtage**

Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat , à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment s'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas la norme définie.

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions voisines.

**4. Dispositions communes à la zone 1AU et les secteurs la composant.**

Les règles des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- § pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
- § pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention.

**Article 1AU.11** **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords** **Protection des éléments de paysage**

**1. Généralités**

R.111-21 "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

**2. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux**

Les projets seront conçus à l'échelle des constructions voisines existantes et en cohérence avec celles-ci, notamment dans le cas où celles-ci présentent un caractère d'ordonnancement architectural. Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Pour les projets de **constructions s'inspirant du modèle régional** :

- les volumes seront simples,
- les pignons auront une dimension voisine de 8 mètres,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45 °; les croupes ne seront tolérées que sur les petits volumes,
- les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou à défaut en matériau d'aspect et de couleur équivalents,
- les lucarnes s'inspireront pour leur volume et leur taille des lucarnes présentes dans l'environnement bâti,
- les percements seront de préférence plus hauts que larges,
- l'adaptation au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- le bardage des pignons en ardoise est prohibé.

Les projets de **constructions d'expression contemporaine** seront conçus en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

**Les couleurs** des constructions (façades et menuiseries) s'inspireront de la palette locale.

#### **4 Dispositifs techniques liés au développement durable**

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable ( récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

#### **5. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

§ l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires dès lors que leur surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;(si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).

§ une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.

Les abris de jardins et installations techniques seront autorisés à condition qu'ils soient accompagnés d'un écran végétal favorisant leur intégration.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

#### **6. Clôtures.**

##### **6.1 Clôtures sur voies et placettes**

Les clôtures sur voies et placettes seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
- des murets de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- des murets de parpaings enduits sur deux faces (pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur.
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

La hauteur des murets ne devra pas excéder 0m 80, ils pourront être surmontés d'une balustrade ou d'une grille sous réserve que la hauteur cumulée ne dépasse pas 1 m 50

Dans le cas d'un grillage noyé dans la végétation, le grillage aura une hauteur maximale de 1 m 50

##### **6.2 Clôtures limites séparatives**

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
- des murs de pierre ou de parpaings enduits.
- des palissades de bois tressé.

La hauteur maximale de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder 1 m 80

### 6.3 Dispositions diverses

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
- les éléments en béton préfabriqué.
- les grillages sans végétation.
- les clôtures sur voies et placettes uniquement constituées sur l'ensemble de leur hauteur de palissades de bois ou en PVC.

Pour des raisons de sécurité un type de clôture différente ou une hauteur différente pourront être autorisés ou imposés.

## 7. Dispositions spéciales à la zone 1 AUc de Pennanguer

Il est défini graphiquement dans cette zone une bande verte paysagère, le long de la route départementale

La profondeur de cette bande mesurée depuis l'axe de la route départementale ne pourra dans tous les cas être inférieure à 25 mètres. Cet espace paysagé devra rester ouvert sur le domaine public et permettra à la collectivité d'organiser une continuité des circulations piétons / cycles à travers le secteur. Les éventuelles clôtures seront positionnées en retrait de cette bande paysagère.

Les parkings et aires de stationnement ne seront pas autorisés dans cet espace paysager.

Le constructeur aura l'obligation de planter cet espace d'arbres tige d'une force initiale supérieure ou égale à 18/20 (la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol sera de 18 ou 20 cm minimum), dans des essences locales qui fassent partie du grand paysage (Castanea, Quercus Robur, Fagus, Fraxinus, ...) La densité minimale de plantation sera d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de bande paysagère, la répartition sera libre en évitant toutefois les alignements au profit d'aménagements plus naturels.

Le sol sera semé d'une simple prairie dont la fauche trimestrielle garantira un faible entretien.

Des cheminements piétons / cycles pourront être aménagés en concertation avec la commune de manière à assurer la continuité des aménagements existants sur les parcelles voisines.

Cette bande paysagère pourra recevoir des aménagements paysagers de rétention des eaux pluviales (noues, bassins, ..), ces ouvrages devront être parfaitement intégrés et permettre une circulation piétonne en toute sécurité (berge en pente douce). Les bassins grillagés en périphérie et munis de bâches seront interdits.

## **8. Protection des éléments de paysage**

### **8.1. Les espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **8.2. Les talus**

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

### **8.3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement**

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement.

*"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."*

## **Article 1AU.12                      Obligation de réaliser des aires de stationnement**

### **1. Généralités**

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

### **2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :  
**2 places par logement** (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions ) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :  
**1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d' une place par logement**  
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces de moins de 1000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
moins de 60 m<sup>2</sup> : 1 place,  
de 60 à 120 m<sup>2</sup>: **2 place**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 120 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics  
**1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...  
**1 place pour 2 lits.**
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
**et 1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.



**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, sans résorption, le cas échéant, du déficit existant.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**5. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires, commerciales ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire ou de local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé

**Article 1AU.13**      **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigé.

Sauf raisons techniques ou contexte urbain contraires, les autorisations de lotir devront prévoir la réalisation de talus planté en limite des espaces publics et en périphérie de l'opération

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

La surface des espaces verts représentera au minimum 5% de la surface lotie ; toutefois l'autorité compétente pourra autoriser ou imposer que cette surface soit groupée avec celles d'autres opérations pour former un ensemble homogène d'espaces verts

2. Les installations telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. Sur les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les lotissements à usage d'habitation, les immeubles collectifs et les groupements d'habitation pourront être isolés de ces voies par un écran végétal suffisant.
4. Les parcelles ou parties de parcelles repérées aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique "plantations à réaliser", devront recevoir des plantations concomitamment au permis de construire.  
Ces plantations se feront à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> .  
Des "fenêtres" libres de plantations sont autorisées en nombre limité dans ces zones pour permettre une mise en valeur des constructions, dans ce cas, un nombre de sujets équivalent devra être planté ailleurs sur la parcelle concernée.  
Dans le cas où elles seraient pour partie disposées dans la bande de "plantations à réaliser", les aires de stockage, de service, de giration ou stationnement devront être disposées de manière à ne pas être visibles pour un observateur situé au niveau des infrastructures routières.

**Article 1AU.14                      Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

**1. Zone 1 AU, secteur 1AUc**

Le C.O.S. maximal pour les surfaces à vocation d'habitat est de **0,30**

Le C.O.S. maximal pour les surfaces destinées à l'hôtellerie, restauration, commerces et autres activités est de **0,50**

En cas d'utilisation mixte du terrain, on utilisera la formule suivante :  
$$\frac{\text{S.H.O.N. habitation}}{\text{c.o.s. habitation}} + \frac{\text{S.H.O.N. activité}}{\text{c.o.s. activité}} = \text{surface du terrain}$$

**2. Secteur 1 AUb**

Le C.O.S. maximal pour les surfaces destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation collective, des constructions à usage d'activités tertiaires (commerces ou bureaux) est de 0,60

Le C.O.S. maximal pour les surfaces destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle sous forme d'opération groupée est de 0,40

Le C.O.S. maximal pour les surfaces destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle sous forme pavillonnaire est de 0,30

**3. Secteur 1 AUba**

Le C.O.S. maximal est de **0,80**

**4. Dispositions diverses**

*Equipements publics* : les normes ci-dessus définies ne sont pas applicables aux équipements publics tels que bâtiments scolaires, socio-culturels, sanitaires, etc...

Les normes définies ci-dessus peuvent être différentes dans les cas mentionnés à l'article R.123-10.

Pour les logements sociaux bénéficiant d'un financement de l'Etat, un dépassement des normes définies ci-dessus sera admis sous réserve du respect des conditions définies à l'article L.127-1