

## **PJ N°4**

UN DOCUMENT PERMETTANT AU PREFET D'APPRECIER LA COMPATIBILITE DES ACTIVITES  
PROJETEES AVEC L'AFFECTATION DES SOLS PREVUE POUR LES SECTEURS DELIMITES PAR LE PLAN  
D'OCCUPATION DES SOLS, LEPLAN LOCAL D'URBANISME OU LA CARTE COMMUNALE [4° DE L'ART.  
R. 512-46-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT]

*- Extrait carte du PLU*

*- Règlement du PLU zone A*

La commune de PENGUILY possède un Plan Local d'Urbanisme. L'installation est située sur la parcelle 210 de la section ZM. Cette parcelle est située en Zone Agricole.

Il n'y a pas de projet de construction sur ce site mais seulement la mise en place d'un nouveau moteur.

The screenshot displays a GIS application interface. At the top, there is a search bar containing '22 (COTES-D'ARMOR)' and a dropdown menu showing '22165 (PENGUILY)'. Below the search bar, the address '210' is entered. The main map area shows a parcel highlighted in red, with a green location pin on it. The map includes labels for 'la Perrière', 'la Saudrais', and 'la Triquière'. A sidebar on the left contains a menu icon, a search icon, and a button labeled 'Fiche détaillée à la parcelle'. Below the sidebar, there is a section titled 'DOCUMENTS D'URBANISME' with a list of documents: 'Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PENGUILY, dont la dernière procédure a été approuvée le 09/2010.', 'Zone classée A, en application du règlement.', 'Ensemble des pièces écrites', 'Téléchargez l'archive complète', and 'Documents antérieurs'. At the bottom of the sidebar, there is a note: 'Ces informations font l'objet de restrictions de diffusion et peuvent ne pas être affichées. Voir'. The top right corner of the interface has a search icon and the text '+ rechercher par lieu'. The bottom right corner of the map area has a label 'la Triquière'.

## **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A**

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

**Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.**

**Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Elle comprend un secteur App, qui correspond à la zone sensible du périmètre de protection de captage d'eau potable du Haut Gouessant et un secteur Ap qui correspond à la zone complémentaire du périmètre de protection de ce captage.

### **Rappels**

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

# **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

## **article a.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **1. Pour tous les secteurs sont interdits :**

Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole;
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation à l'exception des aires naturelles et « camping à la ferme » créés dans le cadre d'une activité de diversification agricole.

### **2. Pour les secteurs Ap et App sont interdites en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1 :**

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 31 janvier 2007.

## **article a.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. En secteur A, sont admises, sous conditions particulières, les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- **les constructions nouvelles à usage de logement de fonction.**  
Il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un

des bâtiments d'exploitation.

Un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

**- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole**, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural (cette réciprocité ne s'appliquant pas par rapport aux propres bâtiments de l'exploitation concernée), qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

**- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole**, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;

- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

- Les abris exclusivement réservés au logement des animaux pour les tiers à la condition que l'abri ne dépasse pas 15m<sup>2</sup> de SHOB, et que ces créations d'abris soient liées à une exploitation agricole.

## **2. Peut également être autorisé :**

La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et qu'il ne s'agisse pas d'un cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

**3. En secteur A, sont également autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire**, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

#### **1. Voirie**

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Le rayon de braquage à prendre en compte pour le dimensionnement de placettes de retournement sera de 12 mètres minimum.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **article a.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **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.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

## **2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

## **3. Eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont 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 la commune (qui en a délégué la compétence au Syndicat des Eaux ou à Lamballe-Communauté).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

## **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

### **article a.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Pour tous les secteurs, non réglementé.

### **article a.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, dans tous les secteurs, les constructions doivent être implantées :

**Pour les logements de fonction :**

- soit à l'alignement des constructions existantes.
- soit en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Le recul porté au document graphique et le recul de 5 mètres ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

**Pour les bâtiments d'activités :**

- en recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

**Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :**

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **article a.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dans tous les secteurs, les constructions pourront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales**

**Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.**

**Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :**

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.



## **article a.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Pour tous les secteurs, les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour tous les bâtiments, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus

## **article a.9 : emprise au sol des constructions**

Pour tous les secteurs, non réglementé.

## **article a.10 : hauteur maximale des constructions**

Pour tous les secteurs, la hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout	Hauteur à l'acrotère en cas de toit plat	Hauteur au faîtage
A	Non réglementé	6m	12m

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'activité, ni pour les ouvrages techniques.

## **article a.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

### **2. Généralités**

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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. Les architectures d'expression contemporaine et les architectures relevant d'une démarche environnementale de type Haute Qualité Environnementale ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.
6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, chenils, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
7. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).
8. Les bâtiments d'activités, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigée.

### **3. Clôtures**

Les clôtures ne pourront être implantées à moins de 2 mètres de l'emprise de la voie et des espaces publics.

Les clôtures sur voies et espaces publics et sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

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

#### **Feront l'objet d'interdiction pour l'ensemble des clôtures :**

- les murs excédant 1,50 mètres de hauteur,
- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, supérieures à 0,50m
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, bâches de récupération, amiante ciment, etc...)

#### **Sinon :**

Pour tous les secteurs, il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus, dans les limites du possible, si ils ont été répertoriés au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

## Les clôtures sur voies et espaces publics

Sont préconisés :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,50m et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Les haies de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- Les talus plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

## Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

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

## article a.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour tous les secteurs, les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les voies d'accès à ces aires de stationnement devront être sécurisées.

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

Pour tous les secteurs, la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Des plantations de végétaux peuvent être imposées pour améliorer l'insertion des bâtiments dans leur environnement.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **article a.14 : coefficient d'occupation des sols (cos)**

Non réglementé.

Dans le cadre du projet d'augmentation de la production, trois poches de stockage seront installées sur des parcelles mises à disposition par les membres de la SARL TRIVALEC :

- Parcelle référence cadastrale section ZO 86b située au lieu-dit « Le Guerdu » sur la commune de TREDANIEL, située en zone A du PLU

22 (COTES-D'ARMOR) 222346 (TREDANIEL) ZO 86

TREDANIEL (222346)

Parcelle ZO 0086

Fiche détaillée à la parcelle

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de TREDANIEL, dont la dernière procédure a été approuvée le 25/10/2012.

- Zone classée A
- Ensemble des pièces écrites >
- Téléchargez l'archive complète
- Documents antérieurs

Autres informations font l'objet de restrictions de consultation et peuvent ne pas être affichées ici.

Plan : 2027003  
Lot : 40337952

## **TITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES**

# **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone agricole est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Des secteurs Aa** où les nouvelles constructions sont interdites. L'objectif est de ne pas compromettre une urbanisation à long terme de certains secteurs situés autour du bourg, et de préserver de toute construction certains paysages sensibles.
- **Un secteur Av** à dominante agricole mais dans lequel sont autorisées les activités liées à l'exploitation de l'énergie du vent (éoliennes, postes électriques, etc.)

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **article a 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles ou non mentionnés dans l'article A2 ci-dessous ou à l'article 5, alinéas 3 et 4 des dispositions générales.

#### **II - EN OUTRE, DANS LES SECTEURS Aa :**

Sont interdites toutes constructions ou occupations du sol à l'exception des extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. et des clôtures, abris et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinées à recevoir des élevages générateurs de nuisances.

#### **III - DANS LE SECTEUR AV :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol liées à la production d'énergie solaire photovoltaïque au sol.

### **article a 2 : occupations et utilisations des sols soumises a conditions**

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- L'habitation de l'agriculteur de l'exploitation et ses annexes, dans la mesure où elle répond à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée du site de l'exploitation et sous réserve de ne pas favoriser la dispersion et l'extension de l'urbanisation.

- L'aménagement et le changement de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), ainsi que leur extension à condition que l'emprise au sol et/ou la surface de plancher de l'extension n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe.
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, après cessation de l'activité de l'exploitation agricole au sein de laquelle est situé le bâtiment. Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage du P.L.U. par une étoile.
- Dans les secteurs Av, les éoliennes, ainsi que les installations ou constructions liées à leur exploitation (postes électriques et locaux techniques annexes).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **article a 3 : acces et voirie**

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

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

#### **Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.



## **article a 4 : desserte en eau, en assainissement et reseaux divers**

### **EAU POTABLE :**

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

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

#### **2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard...) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

### **RÉSEAUX DIVERS :**

Les extensions des lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de fluides divers, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Les réseaux électriques basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

## **article a 5 : caracteristiques des terrains**

Non réglementé.

## **article a 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions à édifier seront implantées à :

- 35 m au moins de l'axe des routes départementales n° 6 et 768 pour les constructions à usage d'habitation, 25 m au moins pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales et voies ouvertes à la circulation générale.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants ;
- Pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies (chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple) ;
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour les ouvrages techniques liés à l'exploitation des éoliennes (postes électriques et locaux techniques).

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

## **article a 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de constructions est autorisée en limite séparative ou en retrait minimum de 3 mètres.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative mais à moins de 3 mètres:

- s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- dans le prolongement d'un bâtiment existant ;
- pour les éoliennes, pour des motifs techniques et fonctionnels liés à la dimension

des ouvrages.

### **article a 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete**

Non réglementé.

### **article a 9 : emprise au sol**

Non réglementé.

### **article a 10 : hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitations,
- 12 m pour les constructions à usage d'activités.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

### **article a 11 : aspect extérieur des constructions**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

### **RÈGLES GÉNÉRALES :**

A - Par leur implantation, orientation, échelle, aspect extérieur, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Dans ces

conditions, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

**B** – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualité environnementale des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple limiter les percements au Nord).
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

### **RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS TRADITIONNELS :**

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- S'agissant du bâti en pierre de taille, la maçonnerie devra rester apparente. Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur > Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de

larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés dans le plan de la toiture et prioritairement sur les bâtiments annexes.

### **RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS AGRICOLES :**

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc., devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite
- l'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique ou difficulté fonctionnelle avérée.
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact.
- afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences bocagères devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.
- l'utilisation de bardages de couleurs différentes en rayure sur un même bâtiment ou de bardages de couleurs trop vives est interdite.

### **CLÔTURES :**

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

*Sur voie, elles seront constituées soit par :*

- une haie végétale d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m ;
- un muret en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une lisse, le tout n'excédant pas 1,20 m.
- les poteaux de fixation des portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

*En limite séparative, elles seront constituées soit :*

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert n'excédant pas 1,80 m. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

- d'un dispositif opaque d'une hauteur maximale de 1,80 m, limité à 10 mètres linéaires par limite séparative, afin d'alterner clôtures rigides et végétation. Les murs en parpaings ou briques seront enduits sur les 2 faces.

La reconstruction à l'identique de murs en pierre d'une hauteur initiale supérieure à celles demandées ci-dessus est autorisée.

**Sont interdits :**

A - Les plaques de béton préfabriqué ou en ayant l'aspect, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.

B - Les murs en parpaings ou briques non enduits.

C - Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

D - La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives.

E - La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

**article a 12 : stationnement des vehicules**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**article a 13 : espaces libres et plantations**

A - Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, à croissance lente et produisant un minimum de déchets verts. Pour le choix des essences, on se référera notamment à la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement.

Les espaces de circulation et de stationnement privilégieront les sols perméables.

**B - Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée. Cette autorisation pourra être accordée sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions suivantes :

- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation à condition que les éléments détruits soient remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole (ou d'annexes à un tel bâtiment)

sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;

- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) aux abords de la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle, dans la limite maximale de 8 m, ne sont pas soumis à déclaration.

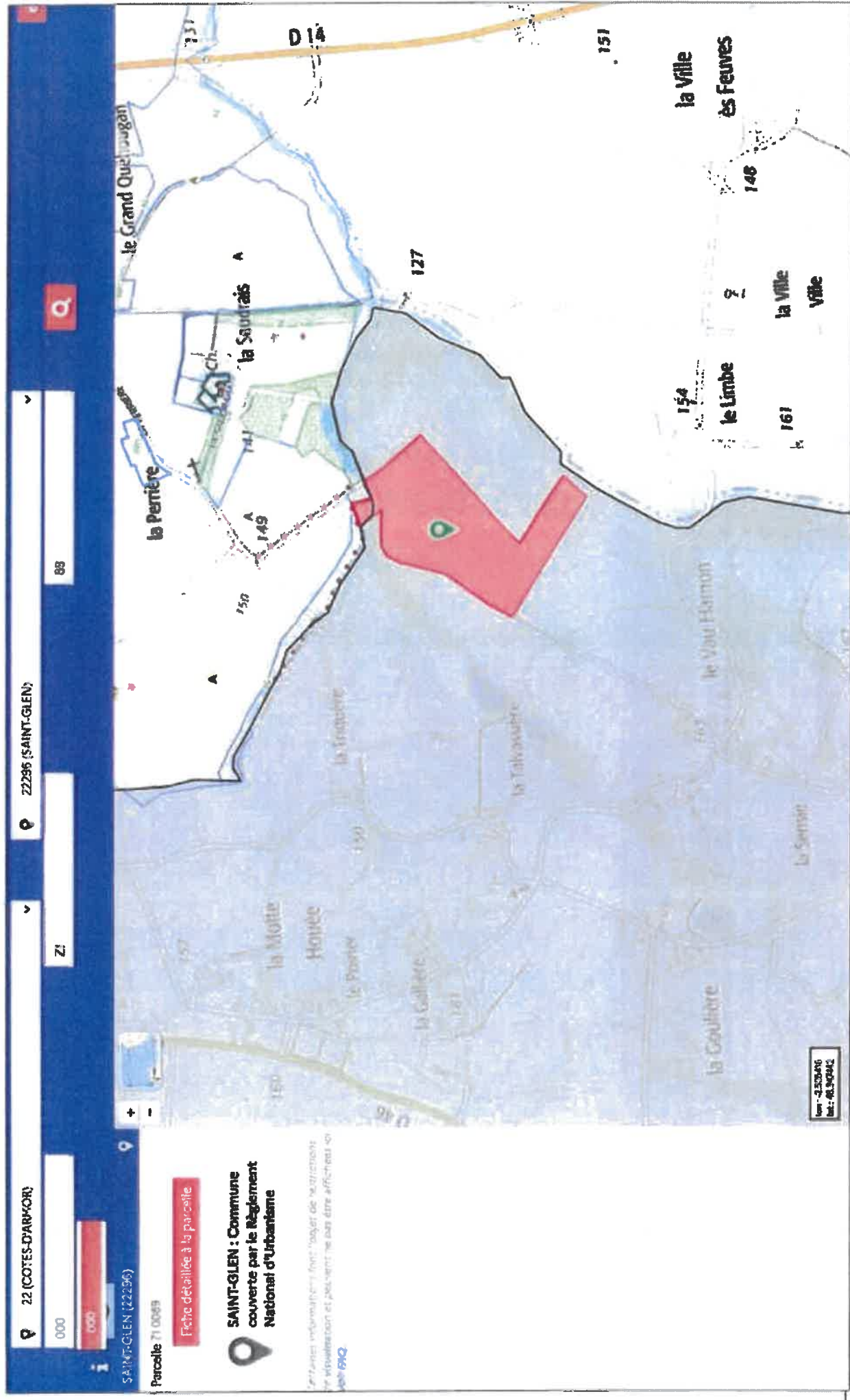
Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan de zonage » du dossier de P.L.U.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **article a 14 : coefficient maximum d'occupation du sol (c.o.s.)**

Non réglementé.

- Parcelle référence cadastrale section ZI 89 située au lieu-dit « Le Grand Carpont » sur la commune de SAINT GLEN (commune couverte par le RNU (règlement national d'urbanisme))



J. VILLE



- Parcelle cadastrale section ZT 32 située au lieu-dit « La Ville Pierre » sur la commune de PLEMY située en zone A du PLU

# **COMMUNE DE PLEMY**

## **REGLEMENT**

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

**(Zones de type A)**

# **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Un secteur Ah lié au bâti de tiers à l'activité agricole présent en secteur rural.
- Un secteur Ap lié au captage d'eau du Gué Beurroux est présent. Cet intitulé est complété d'un indice i (périmètre immédiat), a (périmètre rapproché), b (périmètre éloigné).

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.

4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

6. Les zones humides sont représentées sur le document graphique par une trame. Au sein de cette trame

« Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement lié au code de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages ».

#### **7. Définition**

**Annexe :** Construction accolée à la construction principale dite dans le langage courant extension.

**Dépendance :** construction détachée de la construction principale. La dépendance constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **article a1 - occupations et utilisations du sol interdites**

**A - Sont interdites :** les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, et notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricole (logement de fonction).
2. Les terrains de camping et de caravanning à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 (camping à la ferme, aire naturelle de camping).
3. L'installation isolée de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
4. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
5. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager)(articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).
6. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.

**B - Sont interdits en secteur Ap**

Les équipements, aménagements et installations non autorisées par l'arrêté préfectoral qui régleme les occupations, installations, ouvrages, travaux et activités au sein du périmètre de protection de captage d'eau du Gué Beurroux.

**C – Sont interdits en zone Ah :**

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

## **article a2 – occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres**

Sont admis en zone A

### **Outil agricole et diversification de l'activité**

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liées et nécessaires aux activités agricoles.
2. Certaines installations (camping à la ferme, ...), aménagement, restauration, réhabilitation et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial, dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...), l'activité agricole devant rester l'activité principale.

### **Construction principale à usage d'habitation – logement de fonction**

1. Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole, et qu'elles sont implantées à proximité de l'exploitation
2. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre le logement de fonction de l'exploitant.
3. La construction de nouvelles dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, et sous réserve qu'elle soit implantée à proximité du logement de fonction. Elle devra se situer sur l'unité foncière et à moins de 25 m de la construction principale.
4. Les annexes au logement de fonction sans création de logement supplémentaire.
5. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre des dépendances ou des annexes au logement de fonction sans création de logement supplémentaire.

### **Autres**

1. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).
3. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ou imperméabilisées.

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les travaux de recherche minière, ainsi que les installations qui y sont liées.
6. La reconstruction des constructions détruites par un sinistre.
7. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

#### **B - Sont autorisés en secteur Ap**

Les équipements, aménagements et installations non autorisées par l'arrêté préfectoral qui régleme nte les occupations, installations, ouvrages, travaux et activités au sein du périmètre de protection de captage d'eau du Gué Beurroux.

#### **C – Sont autorisés en zone Ah :**

##### **Habitat**

1. La restauration, réhabilitation des habitations existantes ou ayant existé en tant que telles.
2. Le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour la création de nouveaux logements sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole et ce conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.
3. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre des dépendances ou des annexes à l'habitation sans création de logement supplémentaire.
4. Les dépendances à l'habitation sans création de logement supplémentaire. La surface totale cumulée des nouvelles dépendances ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
5. Les annexes à l'habitation sans création de logement supplémentaire. La surface totale cumulée des nouvelles annexes ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### **Activité économique**

1. Le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre de nouvelles activités économiques (commerces, artisanat) sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole.
2. Les annexes à l'activité économiques. La surface totale cumulée des nouvelles annexes ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
3. La création de nouvelle dépendance. La surface totale cumulée des nouvelles dépendances ne devra pas dépasser une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

### **article a3 – conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies**

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.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les accès nouveaux sur route départementale seront limités, en dehors des espaces urbanisés.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation, et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leur position, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

### **article a4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et

raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

## **2. Assainissement eaux pluviales**

La collecte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (pulsard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

## **3. Assainissement eaux usées**

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

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

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

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

## **4. Ordures ménagères**

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

## **5. Autres réseaux**



Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie, ...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

### **article a5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **article a6 - implantation des constructions par rapport aux emprises et aux voies publiques**

A - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou de l'alignement futur.

2. Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée, notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes, afin de permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

B - Routes départementales – en dehors des espaces urbanisés

1. Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales dont la largeur est de :

- 35 pour la RD768,
- 15 m pour les RD1, RD35, RD44 et RD103

Les nouvelles constructions devront respecter les reculs inscrits aux documents graphiques.

Toutefois, 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 ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation E.D.F, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;

- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

### **article a7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

2. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée, notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes, afin de permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

### **article a8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **article a9 - emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **article a10 - hauteur maximale des constructions**

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

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	Sablère	faîtage	
Zone A	3.50 m	8.00 m	7 m
dépendances	3.50 m	5.50 m	3.50

2. Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées, de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, les hauteurs ne

devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.

3. Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination.

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

5. Dans le cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs correspondront aux hauteurs existantes avant sinistre.

## **article a11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **1. Dispositions générales**

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement),
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

### **2. Clôtures**

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

#### ***En limite de voies ou places publiques ou privées***

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

Les clôtures ne pourront émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel.

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

#### ***En limites séparatives :***

En limites séparatives, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain

naturel.

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme.

### **3. Construction à usage agricole**

#### **Intégration sur la parcelle**

L'implantation des bâtiments d'exploitation devra dans la mesure du possible, être réalisée parallèlement aux courbes de niveaux, et de préférence sous la ligne de crête, pour en atténuer l'impact visuel.

Les bâtiments seront implantés au plus près du centre de l'exploitation, et orientés de manière à favoriser les extensions futures de l'élevage.

#### **Aspect extérieur des bâtiments**

Les toits de couleur claire, d'aspect brillant ou constitués de matériaux galvanisés à l'état brut, sont interdits.

Les couleurs doivent être voisines de celles dominantes dans le paysage, tons sombres, matériaux naturels.

Les façades et pignons des bâtiments devront être préférentiellement en matériaux naturels, qui s'intègrent le mieux dans le paysage.

Les lignes générales des constructions devront être affinées, de manière à proposer des volumes réduits.

#### **Abords des bâtiments agricoles**

Les éléments végétaux existants sur le site, seront à conserver et à valoriser, afin de minimiser l'impact du bâtiment dans le paysage.

Seront à éviter les alignements végétaux réguliers. Sera favorisée une bande boisée d'essences locales, composée d'éléments de haute tige et d'éléments ras.

Des éléments paysagers en rupture dans le cadre de bâtis agricoles, et en particulier quand il s'agit de bâtis de grande longueur, sont préconisés.

Les projets devront éviter autant que possible, les déblais, remblais sauf si ceux-ci participent à une meilleure intégration du bâtiment dans le site paysager.

### **article a12 – obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

### **article a13 – obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles

L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans le cas de toute modification ou création.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **article a14 – coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.