

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE U 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :****I - Occupations et utilisations du sol admises :**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article U 2.

**II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**

Sont admises, sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes :

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions.

**ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les ateliers de fabrication de produits chimiques ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article U 1.

**SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE****I - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la

sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### II - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### III - Voirie :

- Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette et devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

#### II - Assainissement :

a) eaux usées : Les dispositions sont différentes suivant la localisation du terrain à bâtir par rapport au zonage assainissement (voir annexes assainissement) :

- Si le terrain est classé en secteur d'assainissement collectif : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.
- Si le terrain est classé hors secteur d'assainissement non collectif : Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur.
- Suivant la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.

- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

### III - Autres réseaux :

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France -Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

#### ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

#### ARTICLE U 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les alignements de droit ou de fait (des constructions avoisinantes), ou les marges de reculement éventuellement portées sur le plan.

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions devront respecter un retrait minimum de **5 m** par rapport à l'alignement des différentes voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, les extensions des bâtiments existants. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, des extensions de faible emprise (4m<sup>2</sup> maximum) de bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

#### ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Application de l'article R.111-19 alinéa 1 du Code de l'urbanisme :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** [ $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ].

**ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) de la façade la plus élevée avec un minimum de **4 mètres** [ $L \geq H \geq 4 \text{ m}$ ].

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [ $L \geq H/2$ ].

**ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé sans être supérieure à **11 m** au faitage.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs-pignons, etc.

**ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.»*

**Généralités**

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

**Volumétrie**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, nettement rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires plus bas. La largeur du volume principal n'excédera pas 8,50 m.

**Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement. La toiture des volumes principaux devra être composée de deux versants symétriques dont la pente sera comprise entre 40 et 45°, et appuyés sur le même faitage. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires. Les débords de toitures sont interdits, en pignons.

**Ouvertures et ouvrages en saillie**

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera nettement verticale.

- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faitage.

- Ouvertures dans les murs : Elles seront de proportion nettement verticale.

**Matériaux apparents et couleurs**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, de lauzes de schistes ou tout matériau imitant l'aspect des pierres plates de la Hague, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

- Façades et pignons : les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soient en moellons du pays en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soient en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

- Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

**Clôtures**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Sont autorisées:

- Les murs de pierres sèches ;
- Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes ;
- Les clôtures bois de forme traditionnelle, constituée uniquement d'éléments verticaux et horizontaux ;
- Les grillages masqués par une haie vive.

**Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

**Réhabilitation**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons ;

**Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

**Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

**ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****a) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**b) Obligation de planter**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter, les arbres supprimés étant remplacés.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager particulier avec des espaces plantés délimitant les unités.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés en respectant la trame paysagère du secteur pour favoriser l'intégration dans l'environnement.

10 % de la surface des lotissements devra être traité en espace paysager de qualité, commun à tous les lots dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant. Cet espace pourra comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et sera conçu de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis.