

# SOMMAIRE

<b>NOTE LIMINAIRE</b>	<b>p.3</b>
-----------------------	------------

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p.9</b>
---	------------

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I	:	Zone UC	p.19
CHAPITRE II	:	Zone UE	p.29
CHAPITRE III	:	Zone UL	p.39

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I	:	Zone 1AUC	p.47
CHAPITRE II	:	Zone 1AUE	p.55
CHAPITRE III	:	Zone 1AUL	p.64
CHAPITRE IV	:	Zone 2AUA	p.71
CHAPITRE V	:	Zone 2AU	p.78

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE I	:	Zone A	p.84
CHAPITRE II	:	Zone NA	p.94
CHAPITRE III	:	Zone NPa	p.106
CHAPITRE IV	:	Zone NPb	p.110

# NOTE LIMINAIRE

# NOTE LIMINAIRE

## LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

- Article 1<sup>er</sup>** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits  
**Article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** : Accès et voirie  
**Article 4** : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)  
**Article 5** : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)  
**Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers  
**Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
**Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière  
**Article 9** : Emprise au sol  
**Article 10** : Hauteur des constructions  
**Article 11** : Aspect extérieur (forme, matériaux) - Clôtures  
**Article 12** : Stationnement des véhicules  
**Article 13** : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

**La section 1** définit la vocation principale de la zone et liste des interdictions et des autorisations soumises à conditions spéciales.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...)
  - des équipements existants
  - des volontés d'aménagement.
-

## **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

Le présent règlement n'applique pas de COS pour l'ensemble des zones.

## **L'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation publique ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

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

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

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

## **LES HAUTEURS D'IMMEUBLE**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10 du règlement, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

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

## **ALIGNEMENT**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

---

## **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites *séparatives* (articles 6 et 7 des *règlements de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions de code de la voirie routière (circulation piéton, voitures ...)

## **BALCONS**

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 m le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en priorité ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

---

## VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6 du règlement, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7 du règlement.

## EMPRISE PUBLIQUE

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

## CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

## EXTENSIONS

Est nommée « extension » l'agrandissement de la construction ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction, mais **accolée** à celle-ci.

## BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux **détachés** de la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction, réalisées sur le même terrain (*Ex : remises, abris de jardins, garages, celliers ...*) Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

## ACTIVITES EXISTANTES

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

## SURFACE DE PLANCHER

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

---

## LIMITES SEPARATIVES

- **Limites latérales**

Limite qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

- **Limites de fonds de parcelles**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

---

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune ☐

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

**1. article R111-1 : les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.2 à R 111.24-2 du code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :**

**L'article R 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**L'article R 111-4** qui prévoit Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**L'article R 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

**2 - Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**L'article L.111-4 :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente

n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

**Les articles L 111-7 et suivants** : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés).

**Article L123-2 d** : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Une servitude de mixité sociale a été instituée sur la zone 2AU au sud du bourg (cf. plan de zonage et secteur 1 des orientations d'aménagement). Ce secteur devra intégrer 20 % de logements sociaux avec un minimum de 4 lots.

**Les articles L. 123-6 et L. 311-2** : Un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**L'article L 442-14** : dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

**L'article L 421-1 à L421-4** : Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

**L'article Article L 421-6** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 111-4** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »

**Articles R 111-30 à R 111-46** qui définissent les dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping.

### **3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

#### **3.1 - Se superposent aux règles du P.L.U. :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

#### **3.2 - S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

#### **3.3 - Figure sur les documents graphiques à titre d'information :**

Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain.

#### **3.4 - Sites archéologiques :**

- ★ Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites (poteries, monnaies, ossements, objets divers ...) doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.
- ★ La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit : *"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".*
- ★ La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
  - Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
  - Loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003.707 du 01.08.2003, et le décret n°2002.89 du 16 janvier 2002 relatifs au procédures

administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n°2004.490 du 3 juin 2004 : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.* »

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

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

**1 - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- \* La zone centrale U.C. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.C.
- \* La zone d'extension U.E. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.E.
- \* La zone de sports et de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.

**2 - Les zones à urbanisées équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- \* La zone d'extension à court terme 1AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUC, 1AUE et 1AUL.
- \* La zone d'extension ultérieure 2AU délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices 2AU et 2AUA.

**3 - Les zones agricoles et naturelles équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- \* La zone agricole strictement protégée A. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.
- \* La zone naturelle mixte N.A. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice N.A.
- \* La zone de protection des sites et milieux exceptionnels NPa délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPa.
- \* La zone de protection de la nature et des sites NPb. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPb.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des

constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

## **ARTICLE 5 - MARGES DE REULEMENT**

Dans les marges de reculement portées au plan.

### **Sont interdits:**

- ★ toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

### **Y sont autorisés :**

- ★ les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)
- ★ les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- ★ les réseaux d'intérêt public et leur support
- ★ l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles

## **ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues,
- les constructions nouvelles.

## **ARTICLE 7 - RAPPELS**

### **Clôtures :**

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration préalable dans la ou les parties de la commune où le conseil municipal a délibéré.

### **Aménagements soumis à permis d'aménager :**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1<sup>er</sup> de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

**Aménagements soumis à déclaration préalable :**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>er</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **Coupes et abattages d'arbres :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

#### **Défrichement :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés TC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

#### **Autres travaux :**

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

#### **Permis de démolir :**

Au titre de l'article L421-3, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :

- ★ s'il est situé en zone UC,
- ★ s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme. Les constructions sont repérées au plan par une étoile.

#### **Constructions recensées en application du 7° de l'article L 123-1 :**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet

**Secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE et identifiés aux plans de zonage : une classification en zone de protection de l'environnement stricte (NPa).**

En application de l'article L-123.1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine), les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les drainages sont interdites.



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ***CHAPITRE I : ZONE UC***

## **ZONE UC**

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, aux services ou aux petites activités compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

Tout bâtiment du centre bourg principalement antérieur au XXème siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

En zone UC, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Sur l'ensemble de la zone :**

1. La construction et l'occupation du sol de nature autres que celles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sauf celles énoncées à l'article 2.
2. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

#### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

**Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de loisirs, d'équipements publics ou privés.

2. La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.  
Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).
3. Les bâtiments annexes aux constructions existantes.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
5. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

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

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la nouvelle voie dessert moins de 5 logements ou 5 lots ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou autres.**

Les constructions se feront :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée,
- soit avec un retrait maximum de 5 m dans la mesure où s'y substitue un mur et inscrit dans l'alignement au domaine public ou privé.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes.

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Autres emprises publiques (parcs...)**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Règles alternatives**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Par rapport aux limites séparatives (limites latérales et aux fonds de parcelles):**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

L'implantation de constructions et de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage, est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

## **2 - Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit est de 6 m et 10 m au faîtage.

Le bâtiment annexe et les constructions implantés en limite de fond de parcelle ne pourront excéder 3 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Lorsqu'une construction s'implantera dans une dent creuse, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins, ou égal à l'un de ces immeubles. Une hauteur égale à celle d'un des immeubles voisins riverains pourra être imposée.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées dans le cas où les constructions s'inscrivent dans un projet urbain ou pour être en harmonie avec les hauteurs des constructions voisines.

Lorsque le terrain présente des pentes, la côte de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

#### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

#### **ASPECT**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il

s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UC.

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

## **FACADES**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

### **Murs**

Les enduits sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs en maçonnerie de brique, soit pleine ou collée, ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

### **Baies**

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

## **TOITURES**

### **Souches de cheminée**

Les souches qui seront créées pourront être enduites et devront reprendre les proportions des souches existantes.

### **Lucarnes / Gerbières**

La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

### **Forme**

Les toitures du volume principal comporteront deux versant de pente égale comprise entre 35° et 55°.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires et de bâtiments annexes.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle). Le zinc et le cuivre pourront être utilisés à la condition qu'ils participent à la mise en valeur de la construction.



Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures terrasses sont interdites.

## ► **RESTAURATIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Souches de cheminée**

Les souches existantes devront être conservées.

### **Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **Baies et détails architecturaux**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

## ► **VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

## ► **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

### ► **DEVANTURES COMMERCIALES**

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec l'équilibre général de la façade.

### ► **CLOTURES**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ainsi que les matériaux reconstitués type « fausse pierre » sont interdites. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Les murs de clôture existants en pierre ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

#### **Clôture en bordure d'espace public :**

Elles seront obligatoirement constituées d'un mur en harmonie avec le bâti contigu éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

### ► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

### ► **CONSTRUCTIONS RECENSEES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L 123-1 :**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions collectives :
  - ⇒ On prévoira au minimum de **1 place banalisée par logement**.
- Pour les constructions individuelles :
  - ⇒ On prévoira **1 place de stationnement** par logement.

- Pour le stationnement à usage des commerces, services, activités ... :  
⇒ Il n'est pas fixé de règle.

Les normes ci-dessus s'appliquent en cas de changement de destination.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## ***CHAPITRE II : ZONE UE***

## **ZONE UE**

La zone **UE** est une zone urbaine correspondant aux extensions récentes de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat compatible avec l'environnement urbain, ou aux services sont autorisées.

Tout bâtiment, à l'intérieur de cette zone, antérieur au 1<sup>er</sup> quart du 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité est un élément du patrimoine bâti à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

#### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

La construction et l'occupation du sol de nature autre que celles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sauf celles énoncées à l'article 2

#### **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

- 1-** Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, de services, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés.
- 2-** La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
- 3-** Un seul bâtiment annexe par construction existante.
- 4-** L'artisanat à condition que l'activité ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la parcelle et 15% de l'emprise au sol de la construction.

4- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

5- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

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

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2 - Voirie :**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle desservira moins de 5 logements ou de 5 lots ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### **En tous secteurs :**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait de 1 m minimum.

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Autres emprises publiques (parcs...)**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

Les bâtiments annexes s'implanteront en fond de parcelle ou en retrait de 1.90 m par rapport au fond de parcelle

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.



## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, sauf les constructions liées à l'artisanat, ne pourra excéder 35 % de la surface du terrain.

Pour les lotissements et les permis de construire valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus.

L'emprise au sol des constructions à vocation d'activités ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la parcelle et 15% de la construction d'habitation.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements publics.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 6 m à l'égout du toit.

Dans le cas de constructions mitoyennes, la hauteur à l'égout du toit pourra être imposée dans le prolongement de la construction voisine.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Lorsque le terrain présente des pentes, la côte de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

#### **Aspect**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UE.

### **Toitures**

Les toitures du volume principal comporteront deux versant de pente égale comprise entre 35° et 55°.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle. Le zinc et le cuivre pourront être utilisés à la condition qu'ils participent à la mise en valeur de la construction.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet architectural.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures de l'ensemble des bâtiments annexes.

### **Façades**

Les constructions seront caractérisées par :

- un traitement unitaire des façades, l'ensemble des façades sera traité avec le même soin ;
- l'utilisation de matériaux qui seront posés "en panneau " et non de manière éparse ou anecdotique ;

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

## **► RESTAURATIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Souches de cheminée**

Les souches existantes devront être conservées.

### **Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

#### **Baies et détails architecturaux**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

### ► **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

### ► **VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

### ► **CLOTURES**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs de clôtures en pierre existants devront être entretenus et seront conservés.

#### **Clôture en bordure des espaces publics**

Elles seront constituées :

- d'un mur, d'une hauteur maximale de 0,70 m, composé des mêmes matériaux que la construction. Ils pourront être surmontés d'une grille ou doublés d'une haie vive.
- d'une haie d'essences variées qui pourra être doublée d'un grillage à l'intérieur du lot.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères sont interdites.

Les portails et portillons seront obligatoirement en bois ou métal.

#### **En limites séparatives**

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion vert d'une hauteur maximale de 1,00 m doublé d'une haie vive de chaque côté.

### ► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, à l'intérieur des bâtiments, masquées par des végétaux.

► **CONSTRUCTIONS RECENSEES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L 123-1 :**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

Pour **les habitations individuelles :**

- ⇒ On comptera minimum de 2 places par logement
- + 1 place par tranche 50 m<sup>2</sup> entamée au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour **les habitations collectives :**

- ⇒ On comptera 1 minimum de 1 place par logement
- + 1 place banalisée par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour **les bureaux, commerces, activités ... :**

- ⇒ On comptera **1 place** banalisée par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à l'activité.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de surface de plancher avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces naturels ou aménagés communs devront être intégrés au projet, avec un minimum de 5 %.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimum sera :

- de 30% par rapport à la surface de la parcelle pour les parcelles de plus de 500m<sup>2</sup>.
- de 20% par rapport à la surface de la parcelle pour les parcelles de moins de 500m<sup>2</sup>.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## ***CHAPITRE III : ZONE UL***

# **ZONE UL**

La zone **UL** est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs (éducation, culturel, social ...) ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

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

### **ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

### **ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

#### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des équipements existants.
4. Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
5. La construction de bâtiments destinés à recevoir des activités de garderie, d'animation jeunesse, multimédia ...
6. Les équipements publics à caractère associatif, culturel et touristique.

7. L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

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

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.



Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 30 mètres maximum.

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **Aspect**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

### **Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimum sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# ***CHAPITRE I : ZONE 1AUC***

# **ZONE 1AUC**

La zone **1AUC** est une zone naturelle où est prévue à terme l'extension de l'agglomération ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

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

### **ARTICLE 1AUC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

La construction et l'occupation du sol de nature autre que celles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sauf celles énoncées à l'article 2

### **ARTICLE 1AUC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :**

#### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, de services, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés.
2. Un seul bâtiment annexe par construction existante.
3. L'artisanat à condition que l'activité ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la parcelle et 15% de la construction.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

5. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

### **Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

Le secteur 1AUC doit être urbanisé en une seule opération à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

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

### **ARTICLE 1AUC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès aux secteurs 1AUC se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.



## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée,
- soit avec un retrait minimum de 1 m dans la mesure où s'y substitue un mur inscrit dans l'alignement au domaine public ou privé.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le

retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit est de 6 m et 10 m au faîtage.

Le bâtiment annexe et les constructions implantés en limite de fond de parcelle ne pourront excéder 3 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées dans le cas où les constructions s'inscrivent dans un projet urbain ou pour être en harmonie avec les hauteurs des constructions voisines.

## **ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

#### **ASPECT**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone 1AUC.

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie

#### **FACADES**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

##### **Murs**

Les enduits sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs en maçonnerie de brique, soit pleine ou collée, ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

##### **Baies**

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

#### **TOITURES**

##### **Souches de cheminée**

Les souches existantes qui seront créées pourront être enduites et devront reprendre les proportions des souches existantes.

##### **Lucarnes / Gerbières**

La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

### **Forme**

Les toitures du volume principal comporteront deux versant de pente égale comprise entre 35° et 55°.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle. Le zinc et le cuivre pourront être utilisés à la condition qu'ils participent à la mise ne valeur de la construction.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures terrasses sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes, aux vérandas ...

### ► **VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

### ► **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

### ► **DEVANTURES COMMERCIALES**

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec l'équilibre général de la façade.

### ► **CLOTURES**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ainsi que les matériaux reconstitués type « fausse pierre » sont interdite. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Les murs de clôture existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

**Clôture en bordure d'espace public :**

Elles seront obligatoirement constituées d'un mur en harmonie avec le bâti contigu éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

**ARTICLE 1AUC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions collectives :  
⇒ On prévoira au minimum de **1 place banalisée par logement**.
- Pour les constructions individuelles :  
⇒ On prévoira **1 place de stationnement** par logement.
- Pour le stationnement à usage des commerces, services, activités ... :  
⇒ Il n'est pas fixé de règle.

Les normes ci-dessus s'appliquent en cas de changement de destination.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

## **ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AUC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## ***CHAPITRE II : ZONE 1AUE***

# **ZONE 1AUE**

La zone **1AUE** est une zone naturelle où est prévue l'extension de l'agglomération ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

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

### **ARTICLE 1AUE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

La construction et l'occupation du sol de nature autre que celles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sauf celles énoncées à l'article 2

### **ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :**

#### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, de services, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés.
2. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
3. Un seul bâtiment annexe par construction existante.
4. L'artisanat à condition que l'activité ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la parcelle et 15% de la construction.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.



6. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

### **Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

Chaque secteur 1AUE pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

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

### **ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès aux secteurs 1AUE se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait de 1 m minimum

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Autres emprises publiques (parcs...)**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

Les bâtiments annexes s'implanteront en fond de parcelle ou en retrait de 1.90 m par rapport au fond de parcelle

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

## **ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, sauf les constructions liées à l'artisanat, ne pourra excéder 35 % de la surface du terrain.

Pour les lotissements et les permis de construire valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus.

L'emprise au sol des constructions à vocation d'activités ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la parcelle et 15% de la construction d'habitation.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements publics.

## **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 6 m à l'égout du toit.

Dans le cas de constructions mitoyennes, la hauteur à l'égout du toit pourra être imposée dans le prolongement de la construction voisine.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Lorsque le terrain présente des pentes, la côte de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

## **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

#### **Aspect**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone 1AUE.

#### **Toitures**

Les toitures du volume principal comporteront deux versant de pente égale comprise entre 35° et 55°.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle. Le

zinc et le cuivre pourront être utilisés à la condition qu'ils participent à la mise en valeur de la construction.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet architectural.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes, aux vérandas ...

### **Façades**

Les constructions seront caractérisées par :

- un traitement unitaire des façades, l'ensemble des façades sera traité avec le même soin ;
- l'utilisation de matériaux qui seront posés "en panneau " et non de manière éparse ou anecdotique.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

### **► CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

### **► VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

### **► CLOTURES**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs de clôtures existants pourront être entretenus.

### **Clôture en bordure des espaces publics**

Elles seront constituées :

- d'un mur, d'une hauteur maximale de 0,70 m, composé des mêmes matériaux que la construction. Ils pourront être surmontés d'une grille ou doublés d'une haie vive.
- d'une haie d'essences variées qui pourra être doublée d'un grillage à l'intérieur du lot.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères sont interdites.

Les portails et portillons seront obligatoirement en bois ou métal.

### **En limites séparatives**

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion vert d'une hauteur maximale de 1,00 m doublé d'une haie vive de chaque côté.

## **► LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, à l'intérieur des bâtiments, masquées par des végétaux.

## **ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

Pour **les habitations :**

- ⇒ On comptera minimum de 2 places par logement
- + 1 place par tranche 50 m<sup>2</sup> entamée au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour **les bureaux, commerces, activités ... :**

- ⇒ On comptera **1 place** banalisée par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à l'activité.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de surface de plancher avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

## **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces naturels ou aménagés communs devront être intégrés au projet, avec un minimum de 5 %.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimum sera :

- de 30% par rapport à la surface de la parcelle pour les parcelles de plus de 500m<sup>2</sup>.
- de 20% par rapport à la surface de la parcelle pour les parcelles de moins de 500m<sup>2</sup>.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## ***CHAPITRE III : ZONE 1AUL***



# **ZONE 1AUL**

La zone **1AUL** est une zone naturelle où est prévue à terme l'extension de l'agglomération affectée aux loisirs, aux sports et aux activités de plein air.

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

### **ARTICLE 1AUL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

### **ARTICLE 1AUL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :**

#### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.
4. Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
5. La construction de bâtiments destinés à recevoir des activités de garderie, d'animation jeunesse, multimédia ...
6. Les équipements publics à caractère associatif, culturel et touristique.

7. L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

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

### **ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 30 mètres maximum.

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

## **ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **Aspect**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

### **Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

## **ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimum sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

## ***CHAPITRE IV : ZONE 2AUA***

## **ZONE 2AUA**

La zone **2AUA** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'extension de l'agglomération.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles peuvent s'y maintenir jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

*La zone 2AUA est pré-affectée à l'activité.*

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

#### **ARTICLE 2AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AUA2.

#### **ARTICLE 2AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :**

##### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et



des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

3. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

### **Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.**

Dès lors que les terrains seront incorporés dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté et que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

Chaque secteur 2AUA pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

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

### **ARTICLE 2AUA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès aux secteurs 2AU se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE 2AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 2AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, les terrains devront être suffisamment desservis par les réseaux et incorporés dans une zone constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

## **ARTICLE 2AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Sans objet

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE 2AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUA 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

# **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

## ***CHAPITRE V : ZONE 2AU***

## **ZONE 2AU**

La zone **2AU** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles peuvent s'y maintenir jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

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

#### **ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :**

**Dans les marges de reculement :**  
Sans objet

**Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des

volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

3. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

### **Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.**

Dès lors que les terrains seront incorporés dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté et que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

Chaque secteur 2AU doit être urbanisé en une seule opération à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

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

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès aux secteurs 2AU se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, les terrains devront être suffisamment desservis par les réseaux et incorporés dans une zone constructible au moyen d'une modification du P.L.U.



## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Sans objet

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Sans objet

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Sans objet

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

# ***CHAPITRE I : ZONE A***

# **ZONE A**

La zone **A** comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les bâtiments annexes sur terrain nu.
2. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
3. Les campings.
4. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

#### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

#### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales.

### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.
4. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers sauf contrainte technique liée à la maîtrise du foncier ou à la finalité du bâtiment (extension, mise aux normes...).

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU).

5. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit :
  - être justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance.
  - être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
  - être situé à une distance inférieure à 100 m des bâtiments de l'exploitation, sauf contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ressortant d'une autre exploitation agricole.

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

6. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct,

laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ressortant d'une autre exploitation agricole.

7. Les nouvelles constructions et installations agricoles classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU et 2 AU du P.L.U.
8. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).
9. Sous réserve d'un respect de la réglementation en vigueur, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

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

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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 en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

#### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.



En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie.

### **Voies piétonnes et chemins d'exploitation**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Recul par rapport au domaine public ferroviaire**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 m comptée par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV (Ligne Grande Vitesse) ; cette distance minimale est réduite à 25 m pour les autres constructions.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessitées par la mise aux normes de l'exploitation (dans le cas où ces constructions et installations ne peuvent être implantées en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa pour des raisons techniques ou administratives liées à l'ouvrage à réaliser, à la topographie ou à la maîtrise foncière).

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

## **Câble des télécommunications**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes - Cesson-Sévigné.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur des bâtiments agricoles :

La hauteur des bâtiments agricoles ne peut être supérieure à 12 m.

Hauteur constructions d'habitations :

La hauteur modulaire maximale est de  $R + 1 + C$ .

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **► BATIMENTS A USAGE AGRICOLE**

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte neutre. L'utilisation de matériaux translucides est autorisée ponctuellement.

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

La couleur des bâtiments (enduits, bardages ...) ne sera en aucun cas ni lumineuse, ni blanche.

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS A USAGE D'HABITATIONS**

#### **Aspect**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### **Façades**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive.

Les murs en maçonnerie de brique ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

#### **Toitures**

Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire.

Les toitures comporteront au minimum deux versants de pente égale comprise entre 35° et 55°.

#### **Implantation des extensions**

Toute extension devra être en harmonie avec les implantations voisines.

#### **Clôtures**

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées d'essences bocagères s'intégrant au cadre végétal

environnant, pouvant être agrémentés d'un grillage vert d'une hauteur maximum d'1.80 m.

#### **Les locaux et équipements techniques**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

### **► RENOVATIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

#### **Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

#### **Baies et détails architecturaux**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

### **► CONSTRUCTIONS RECENSEES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L 123-1 :**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies, boisements et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité

## ***CHAPITRE II : ZONE NA***

## **ZONE NA**

La zone **NA** comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole peut se développer.

Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous réserve de compatibilité avec le développement des exploitations agricoles.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

#### **ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les bâtiments annexes sur terrain nu.
2. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
3. Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les drainages.
4. Les campings
5. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2.

## **ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS À CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement et le fonctionnement des activités agricoles et des conditions particulières énoncés dans cet article,**

### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

### **Sur l'ensemble de la zone :**

#### **1. Règles générales**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Sous réserve d'un respect de la réglementation en vigueur, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec) et ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie.

#### **2. Les constructions liées à l'agriculture**

##### **a) Les nouvelles constructions agricoles et nouveaux bâtiments agricoles**

Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers sauf contrainte technique liée à la maîtrise du foncier ou à la finalité du bâtiment (extension, mise aux normes...).



Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU et NH)

b) Les nouvelles constructions agricoles et nouveaux bâtiments agricoles

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit :

- être justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance.
- être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
- être situé à une distance inférieure à 100 m des bâtiments de l'exploitation, sauf contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte).

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

c) La diversification agricole

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ressortant d'une autre exploitation agricole.

### 3. Les constructions non agricoles

a) L'extension des constructions existantes

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

L'extension des constructions existantes est autorisée sous respect des règles fixées aux articles 9 et 10.

b) Le changement de destination

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ressortant d'une exploitation agricole.

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

L'extension des bâtiments soumis à un changement est autorisée sous respect des règles fixées aux articles 9 et 10.

c) Les annexes

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes cumulés sera de 60 m<sup>2</sup> au maximum

Pour les artisans en place à la date d'approbation de la modification du PLU, l'emprise au sol maximale des bâtiments annexes cumulés sera de 100 m<sup>2</sup> au maximum.

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

### **ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées / assainissement autonome**

#### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Recul par rapport au domaine public ferroviaire**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 m comptée par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV (Ligne Grande Vitesse) ; cette distance minimale est réduite à 25 m pour les autres constructions.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Construction avec une emprise au sol existante inférieure à 100 m<sup>2</sup> : l'extension est limitée à 90 % au maximum.

Construction avec une emprise au sol existante supérieure à 100 m<sup>2</sup> : l'extension est limitée à 50 % dans la limite de 200 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes cumulés sera de 60 m<sup>2</sup> maximum.

Pour les artisans en place à la date d'approbation de la modification du PLU, l'emprise au sol maximale des bâtiments annexes cumulés sera de 100 m<sup>2</sup> maximum.

## **ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions existantes.

La hauteur des constructions ne pourra dépasser celle des constructions voisines.

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 4,50 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

### ► **EXTENSIONS A USAGE D'HABITATION**

#### **ASPECT**

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone NA.

#### **TOITURES**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes des bâtiments annexes, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscine ...

#### **FACADES**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

#### **CLOTURES**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain. Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ainsi que les matériaux reconstitués type « fausse pierre » sont interdites. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs de clôture existants en pierre ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

##### **Clôture en bordure des espaces publics**

Elles seront constituées :

- Soit d'un talus bocager,
- Soit d'une haie végétale constituée d'essences variées, éventuellement doublé d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères sont interdites.

### **En limites séparatives**

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive de chaque côté.

## **► RESTAURATIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **Baies et détails architecturaux**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

## **► CONSTRUCTIONS RECENSEES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L 123-1 :**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet

## **► BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale ou s'harmonisant avec elle.

## **► LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, à l'intérieur des bâtiments, masquées par des végétaux.

### ► **BATIMENTS A USAGE AGRICOLE ET ARTISANAL**

Les bâtiments seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte sombre.

### **ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies, boisements et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité



## ***CHAPITRE III : ZONE NP<sub>a</sub>***

## **ZONE NPa**

La zone **NPa** est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

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

#### **ARTICLE NPa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NPa 2.
2. Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les drainages.

#### **ARTICLE NPa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :**

1. Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
2. La reconstruction sans changement d'usage dans les emprises et volumes initiaux de constructions détruites par un sinistre.
3. Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
4. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des bâtiments existants.  
Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ressortant d'une exploitation agricole.  
Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

5. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, bassin d'orage...).
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux.
7. Sous réserve d'un respect de la réglementation en vigueur, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

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

### **ARTICLE NPa 3 A NPa 5**

Sans objet.

### **ARTICLE NPa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

#### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 1 m.

#### **Recul par rapport au domaine public ferroviaire**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 m comptée par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV (Ligne Grande Vitesse) ; cette distance minimale est réduite à 25 m pour les autres constructions.

### **ARTICLE NPa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m.

### **ARTICLE NPa 8 A NPa 10**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE NPa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **Constructions recensées en application du 7° de l'article L 123-1 :**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet

## **ARTICLE NPa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

## **ARTICLE NPa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies, boisements et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NPa 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ***CHAPITRE IV : ZONE NPb***

## **ZONE NPb**

La zone **NPb** est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares, ...) et zones humides d'intérêt local. Ils sont identifiés aux plans de zonage par une trame spécifique.

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

#### **ARTICLE NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPb 2
2. Dans les secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine et identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article 2.

#### **ARTICLE NPb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement, de compatibilité avec le développement des activités agricoles existantes (y compris le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et ceux d'une autre exploitation, les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel) et des conditions particulières énoncées dans cet article,

##### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

1. Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
2. Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
3. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

**Sur le reste de la zone NPb :**

1. Les installations, constructions et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (station d'épuration, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
3. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
4. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ainsi que ceux liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

<b>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>
--

**ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**1 – Accès**

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **2 – Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.



En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE NPb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée,
- soit avec un retrait minimum de 1 m.

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE NPb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE NPb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE NPb 9- EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

## **ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies, boisements et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité