

# COMMUNE DE BOISTRUDAN

## REGLEMENT MODIFIE DE PLU MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



**MR** DÉSIRS D'ESPACES  
ARCHITECTURE & URBANISME

**Maryvonne RIGOURD - Architecte D.P.L.G.**  
13 allée George Sand - 35340 LA BOUËXIERE Tél. 02 99 32 22 16 Fax. 02 99 53 31 93  
54 boulevard Villebais Mareuil - 35000 RENNES Email : rigourdm.architecte@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE.....	7
1. LE REGLEMENT DU P.L.U. ....	7
2. DEFINITONS .....	7
DIPOSITIONS GENERALES .....	11
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION.....	11
ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	11
ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	12
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES.....	13
ARTICLE V – PERMIS DE DEMOLIR .....	13
ARTICLE VI – PRESCRIPTIONS DU PLU.....	14
ARTICLE VII – MARGES DE REcul.....	16
DIPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	17
ZONE UC.....	18
Article UC 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	18
ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	18
ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE .....	19
ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS.....	19
ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	20
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	20
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	21
ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	23
ARTICLE UC 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	24
ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT.....	28
ARTICLE UC 13 – PLANTATIONS DES ESPACES VERTS.....	30
ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS.....	31
ZONE Ue.....	32
Article UE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	32
ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	33
ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.....	33
ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS.....	34
ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	34
ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	35
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	35
ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX	

<b>AUTRES</b> .....	
36	
<b>ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> .....	36
<b>ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	36
<b>ARTICLE UE 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	37
<b>ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT</b> .....	40
<b>ARTICLE UE 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS</b> .....	42
<b>ARTICLE UE 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b> .....	42
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	44
<b>ZONE 1AUa</b> .....	45
Article 1AUa 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.....	44
Article 1AUa 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	44
Article 1AUa 3 ACCES ET VOIRIE.....	45
Article 1AUa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	45
Article 1AUa 5 SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS.....	46
Article 1AUa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. ....	46
Article 1AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	
46	
Article 1AUa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	47
<b>ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL</b> .....	47
<b>ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	47
<b>ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES</b> .....	47
<b>ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT</b> .....	49
<b>ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b> ....	50
<b>ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	51
<b>ZONE 1 AUc</b> .....	53
Article 1AUc 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	52
ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	52
ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE .....	53
ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS.....	53
ARTICLE 1AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	54
ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	54
ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	
54	
ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES .....	
55	
ARTICLE 1AUc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	55
ARTICLE 1AUc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	55
ARTICLE 1AUc 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	56
ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT.....	59
ARTICLE 1AUc 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS .....	61
ARTICLE 1AUc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	61
<b>ZONE 1AUe</b> .....	63

Article 1AUe 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	62
ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	62
ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE .....	63
ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS.....	63
ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	64
ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	64
ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	65
ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES .....	65
ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	65
ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	65
ARTICLE 1AUe 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	66
ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT.....	69
ARTICLE 1AUe 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS .....	72
ARTICLE 1AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	72
ZONE 1 AUL.....	73
ARTICLE 1AUL 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	73
ARTICLE 1AUL 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	73
ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE.....	74
ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS.....	74
ARTICLE 1AUL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	75
ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	75
ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	75
ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	75
ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL .....	76
ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	76
ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.....	76
ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT.....	77
ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES....	77
ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	77
ZONE 2AUe.....	79
Article 2AUe 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	78
ARTICLE 2AUe 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	78
ARTICLE 2AUe 3 - ACCES ET VOIRIE .....	78
ARTICLE 2AUe 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS.....	79
ARTICLE 2AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	79
ARTICLE 2AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	79
ARTICLE 2AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX limites separatives .....	79
ARTICLE 2AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX	

<b>AUTRES</b> .....	
80	
<b>ARTICLE 2AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> .....	80
<b>ARTICLE 2AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	80
<b>ARTICLE 2AUe 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	80
<b>ARTICLE 2AUe 12 – STATIONNEMENT</b> .....	80
<b>ARTICLE 2AUe 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS</b> .....	81
<b>ARTICLE 2AUe 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS</b> .....	81
<b>ZONE 1AUc</b> .....	83
<b>Article 2AUc 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> .....	85
<b>ARTICLE 2AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> .....	85
<b>ARTICLE 2AUc 3 - ACCES ET VOIRIE</b> .....	87
<b>ARTICLE 2AUc 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS</b> .....	87
<b>ARTICLE 2AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</b> .....	87
<b>ARTICLE 2AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> .....	87
<b>ARTICLE 2AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> .....	87
<b>ARTICLE 2AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b> .....	88
<b>ARTICLE 2AUc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> .....	88
<b>ARTICLE 2AUc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	88
<b>ARTICLE 2AUc 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	88
<b>ARTICLE 2AUc 12 – STATIONNEMENT</b> .....	88
<b>ARTICLE 2AUc 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS</b> .....	89
<b>ARTICLE 2AUc 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS</b> .....	89
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	90
<b>ZONE A</b> .....	90
<b>ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b> .....	87
<b>ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES</b> .....	
88 <b>ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE</b> .....	
88	
<b>ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS</b> .....	89
<b>ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</b> .....	89
<b>ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> .....	89
<b>ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> .....	
90	
<b>ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> .....	90
<b>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL</b> .....	90
<b>ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	90
<b>ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES</b> .....	90
<b>ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT</b> .....	91
<b>ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b> .....	91
<b>ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	91
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	93

<b>ZONE Na</b> .....	94
<b>ARTICLE Na 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b> .....	93
<b>ARTICLE Na 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES</b> .....	94
<b>ARTICLE Na 3 - ACCES ET VOIRIE</b> .....	95
<b>ARTICLE Na 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS</b> .....	95
<b>ARTICLE Na 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</b> .....	96
<b>ARTICLE Na 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> .....	96
<b>ARTICLE Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> .....	96
<b>ARTICLE Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> .....	97
<b>ARTICLE Na 9 - EMPRISE AU SOL</b> .....	97
<b>ARTICLE Na 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	97
<b>ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES</b> .....	98
<b>ARTICLE Na 12 - STATIONNEMENT</b> .....	101
<b>ARTICLE Na 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b> .....	102
<b>ARTICLE Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	102
 <b>ZONE NPA</b> .....	 104
<b>ARTICLE NPA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b> .....	103
<b>ARTICLE NPA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES</b> .....	103
<b>ARTICLEs NPA 3 à NPA 14</b> .....	103
 <b>ZONE NPB</b> .....	 105
<b>ARTICLE NPB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b> .....	104
<b>ARTICLE NPB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES</b> .....	104
<b>ARTICLEs NPB 3 à NPB 5</b> .....	104
<b>ARTICLE NPB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> .....	105
<b>ARTICLE NPB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> .....	105
<b>ARTICLE NPB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> .....	105
<b>ARTICLE NPB 9 - EMPRISE AU SOL</b> .....	105
<b>ARTICLE NPB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	105
<b>ARTICLE NPB11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES</b> .....	105
<b>ARTICLE NPB 12 - STATIONNEMENT</b> .....	106
<b>ARTICLE NPB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b> ...	106
<b>ARTICLE NPB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	106
 <b>ZONE NPL</b> .....	 108
<b>ARTICLE NPL 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b> .....	107
<b>ARTICLE NPL 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES</b> .....	107
<b>ARTICLEs NPL 3 à NPL 5</b> .....	107
<b>ARTICLE NPL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> .....	107

<b>ARTICLE NPL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....</b>	
<b>107</b>	
<b>ARTICLE NPL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....</b>	<b>108</b>
<b>ARTICLE NPL9 - EMPRISE AU SOL.....</b>	<b>108</b>
<b>ARTICLE NPL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>108</b>
<b>ARTICLE NPL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....</b>	<b>108</b>
<b>ARTICLE NPL 12 - STATIONNEMENT.....</b>	<b>108</b>
<b>ARTICLE NPL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES...</b>	<b>109</b>
<b>ARTICLE NPL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>109</b>

# I. NOTE LIMINAIRE

## Présentation du règlement

---

### **1. LE REGLEMENT DU P.L.U.**

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- ARTICLE 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdit.
- ARTICLE 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales.
- ARTICLE 3 : Accès, voirie.
- ARTICLE 4 : Desserte en eau, assainissement et réseaux.
- ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains.
- ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- ARTICLE 9 : Emprise au sol.
- ARTICLE 10 : Hauteur des constructions.
- ARTICLE 11 : Aspect extérieur - Clôtures.
- ARTICLE 12 : Stationnement.
- ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.
- ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol.

La section 1 définit ce qui est interdit ou soumis à conditions spéciales (articles 1 et 2).

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions (articles 3 à 13).

La section 3 définit les densités (article 14).

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'aménagements arrêtées par la commune.

---

## **2. DEFINITIONS**

### **2.1 ACROTERE**

Eléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

### **2.2 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.

### **2.3 ALIGNEMENT IMPOSE**

Dès lors qu'un alignement imposé est porté au document graphique, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

## **2.4 ANNEXE**

Toute construction détachée de la construction principale.

## **2.5 BATIMENT ILOT**

**Dès lors que les espaces extérieurs d'une construction restent dans le domaine public , pour permettre un usage mixte : desserte de la construction et utilisation publique de l'espace , le bâtiment construit est considéré comme bâtiment îlot . Les règles des articles 9 , 12 et 13 s'appliquent en prenant en considération les espaces publics liés à l'opération .**

## **2.6 COEFFICIENT D'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.

La surface du terrain est comptée comme il est précisé dans la définition de « terrain ou unité foncière ».

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 ou permis valant division, 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.

## **2.7 COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION**

Rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

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

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

## **2.9 CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, piscines, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction .

## **2.10 FACADES**

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

### **Façade principale**

Le terme « façade principale » est celle la plus visible depuis l'accès à la parcelle.

## **2.11 FOND DE PARCELLES**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée 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.

## **2.12 HAUTEURS D'IMMEUBLE**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale des façades principales est calculée soit à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement au droit de la construction, soit à partir

du sol naturel existant au pied de la construction à la date du dépôt de la demande d'autorisation, jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse

La hauteur maximale des constructions est calculée suivant les mêmes critères que les façades, mais en incluant en plus les hauteurs de toiture ou volume en attique, hors cheminées ou éléments ponctuels.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de longueur et la côte de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

### **2.13 GABARIT ENVELOPPE**

Volume défini par les points d'intersection des plans verticaux des façades des constructions concernés et du plan horizontal formé par le sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou du point de faitage de la toiture en cas de couverture inclinée.

### **2.14 LOTISSEMENTS ANCIENS**

*D'après l'article L-442.11 : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »*

### **2.15 ORDONNANCEMENT DE FAIT**

Il s'agit de l'organisation générale du bâti par rapport aux emprises publiques, qui prédomine dans un secteur spécifique.

### **2.16 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 propriété ou en jouissance.

Les articles 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.

### **2.17 REGLES DE PROSPECT**

Les règles de prospect régissent l'implantation des bâtiments par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux implantations entre bâtiments.

### **2.18 SABLIERE**

Point de rencontre entre la façade verticale et la toiture.

### **2.19 SAILLIES TRADITIONNELLES**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas plus de 0,80 m le nu de la façade.

### **2.20 UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

Est considéré 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.

### **2.21 VERANDA**

Galerie couverte en construction légère, rapportée en saillie, le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver etc...

## **2.22 VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, 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.

## **2.23 VOIES PRIVEES**

Dans la définition précédente, les voies privées désignent des voies privées de desserte.

## **2.24 VOLUME PRINCIPAL**

C'est le volume le plus important de la construction.

# II. DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

---

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

---

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

**1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24.2 du Code de l'Urbanisme, (règlement national d'information d'ordre public) à l'exception des articles suivants, qui restent applicables sur le territoire communal.**

L'article R 111-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'article R 111-4 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'article R 111-15 qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R 111-21 en vertu duquel le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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 dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

**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.

**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...).

**Sites archéologiques :**

Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes Cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

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 Mr 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.

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".

### Les périmètres spéciaux :

- « secteurs sauvegardés » délimités en application des articles L 313-1 à L 313-15 et R 313-1 du Code de l'urbanisme.
- les « périmètres sensibles » délimités en application des articles R 142-1 à R 142-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du PPRI : Plan de prévision des risques d'inondation approuvé le 27 Août 2008 et devenu servitude d'utilité publique à laquelle il faut se référer pour toute intervention dans son périmètre.
- les zones d'aménagement différé et les périmètres de droit de préemption urbain. Ces périmètres, lorsqu'ils existent, sont figurés au plan.

---

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser à moyen et à long terme, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

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

- la zone centrale, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UC.
- la zone d'extension résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UE.

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

Les zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice 1AU.

- les zones 1AUa sont des zones d'activités ayant vocation à accueillir des activités économiques.
- Les zones 1AUC sont des zones mixtes qui s'inscrivent dans la continuité du centre bourg.
- Les zones 1AUE sont des zones essentiellement dédiées à l'habitat
- Les zones 1AUL sont des zones essentiellement dédiées aux activités de loisirs

Les zones non ouvertes à l'urbanisation nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice 2AU.

- Les zones 2AUC sont des zones mixtes qui s'inscrivent dans la continuité du centre bourg.
- Les zones 2AUE sont des zones essentiellement dédiées à l'habitat

**3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan et repérées par l'indice A.**

**4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :**

Les zones à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan par un tireté et repérée par le signe N.

- Les zones Na qui sont des zones de hameaux
- Les zones NP qui sont des zones à caractère d'espaces naturels qui nécessitent une protection stricte. Cette zone se divise en trois sous-secteurs : NPa, NPb et NPL.

---

## **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

### **1 - Adaptations mineures :**

Des adaptations mineures dûment justifiées pourront être apportées, à titre exceptionnel, aux articles ci-après, dans les conditions qui sont, s'il y a lieu, précisées dans les dits articles.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

### **2 - Adaptations pour équipements techniques des services publics :**

Des adaptations aux dispositions du présent règlement (implantation, ...) devront permettre la réalisation des équipements techniques indispensables à la bonne marche des services publics.

Ces équipements devront néanmoins s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant.

---

## **ARTICLE V – PERMIS DE DEMOLIR**

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à R.421-28 du Code de l'urbanisme.

L.421-3 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.

L.421-6 Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

R.421-28 Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

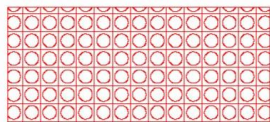
Dans la commune de Boistrudan, le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone UC ainsi que la déclaration préalable pour l'édification de clôture autre que les clôtures agricoles ou forestières.

---

## ARTICLE VI – PRESCRIPTIONS DU PLU

### 1 - Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 5 m (2,5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit.

Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les demandes de défrichage sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du code forestier.
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L 222-1 à L 222-4 et à l'article L 223-2 du code forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière ( voir arrêté du 9 mars 2006).

### 2 - Espaces boisés non classés

Le défrichage des bois non classés « espaces boisés classés » 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 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

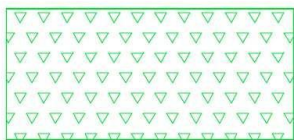
L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichage de 4 à 1 hectare.

### 3 - Éléments du paysage

La suppression d'éléments de paysage identifiés et protégés est soumise à déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme)

#### Haies et boisements à conserver

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°) par une trame paysagère sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Toute destruction totale ou partielle d'un élément de paysage, ou d'espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L.123.1.7° doit préalablement faire l'objet d'une déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421.23 du Code de l'urbanisme ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **4 - Abords des cours d'eau et zones inondables**

Sur tout le territoire communal, toute construction, toute clôture imperméable, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux, sont interdits à l'intérieur d'une bande de terrain de 15 m de largeur de part et d'autre des berges des cours d'eau, à l'exception de l'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure pour laquelle le recul peut être réduit à 5 m.

#### **5 – Secteurs soumis au risque d'inondation**

Les secteurs soumis au risque d'inondation sont réglementés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui figure aux annexes du PLU.

De façon générale dans ces secteurs, 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.

#### **6- Emplacements réservés pour voie et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espace vert**

Les emplacements réservés par création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fin (ou d'un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (Etat, département, Commune d'agglomération, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L. 230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut : - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

## **7 - Servitudes d'urbanisme figurées au plan**

En application, des articles L 123-2 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme peut instituer, à l'intérieur des zones urbaines, des servitudes spécifiques consistant :

- À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite (dit périmètre d'attente) et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit en précisant pour chaque terrain la nature et l'importance de ces programmes, qui peuvent être exprimés en nombre de mètres carrés de SHON ou en pourcentage du programme total des logements projetés sur le terrain.
- A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

---

## **ARTICLE VII – MARGES DE RECUL**

### **Le long des voies**

Dans les marges de recul portées aux plans le long de certaines voies, sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles liées à l'exploitation, l'entretien, et la gestion de la route (station-service, bâtiments des aires de service ou de repos...) ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement - dont les bassins tampons - ,eau potable, électricité, fax, télécommunications...)

Sont également autorisés, l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes réalisées dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Le cas échéant, des marges différentes peuvent être définies le long d'un même axe selon qu'il s'agisse de réglementer l'implantation de l'habitat ou des activités.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES  
URBAINES**

# ZONE UC

## Définition

La zone UC correspond au coeur de bourg. Cette zone concentre de l'habitat, les équipements communaux et les commerces de proximité.

Cette zone mixte se caractérise par une forte densité du bâti.

Dans cette zone, l'objectif est de maintenir l'activité existante, développer un habitat ayant la même densité que l'existant et de permettre l'implantation de nouveaux commerces tout en conservant le caractère de cette zone de centre bourg.

---

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et décharges d'ordures.
- Les exploitations de carrière.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les établissements industriels et artisanaux nouveaux occupant plus de 200 m<sup>2</sup> et dont la présence en centre bourg n'est pas justifiée.
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

---

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en cohérence avec les constructions avoisinantes, pour lesquelles les articles suivants ne s'appliqueront pas.
- La construction de bâtiments annexes à l'habitation dans la limite de 2/3 d'emprise au sol de la construction principale
- La création d'ateliers artisanaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

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

### **3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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 et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le cas d'une construction sur sous-sol, la pente d'accès à celui-ci devra être de 10 % maximum.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Une emprise minimale de 5 mètres est nécessaire pour la desserte d'au moins 3 habitations.

Pour 1 ou 2 habitations, cette largeur peut être réduite sous réserve de la longueur de la voie et des possibilités d'aménagement de refuges le cas échéant.

---

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées 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 (ex : pompe de refoulement) sera à prévoir.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **b - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront de préférence récupérées sur site à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

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

Pour un parc de stationnement supérieur à 10 voitures, un séparateur d'hydrocarbures doit être aménagé sur le terrain du projet.

Tout projet de construction, excepté conditions particulières, doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 80% de la superficie du terrain ;

Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant sans extension, cette règle n'est pas obligatoirement appliquée.

### **c - Autres réseaux**

Les éventuelles lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication , doivent être installées en souterrain.

---

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Les surfaces et formes des terrains doivent permettre de répondre aux règles de constructibilité.

---

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Des implantations obligatoires indiquées au plan graphique sont prévues dans la partie cœur de bourg afin de former un front bâti
- Des alignements obligatoires indiqués au plan graphique sont prévus dans les rues en prolongement du cœur de bourg: les nouvelles constructions doivent être dans l'alignement d'une des façades voisines.

En dehors de ces secteurs, en cas d'implantation mitoyenne, l'implantation de la nouvelle construction pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **6.1 – Alignement sur rue :**

a – Dans les secteurs repérés en plan comme **alignement obligatoire** :

Toute nouvelle construction devra laisser un espace libre entre l'alignement de la voie et sa façade, la façade du volume principal de la nouvelle construction doit se situer entre 2 m et 5 m. de l'alignement de la voie .

Les nouvelles constructions devront avoir la façade principale parallèle à la rue principale. Lorsqu'il n'est pas possible de concilier mitoyenneté (cf. article 7) et façade principale parallèle à la rue, la mitoyenneté est prioritaire et au moins 1/3 de la façade principale devra être parallèle à la rue.

Les volumes secondaires pourront être implantés au-delà des 5 m.

b – Dans les secteurs repérés en plan comme **implantation obligatoire** :

Les nouvelles constructions, doivent être édifiées à l'alignement de cette implantation obligatoire qui correspond aux façades des constructions existantes.

c – Pour les autres secteurs, les constructions devront se situer entre 0m et 5 mètres maximum

**Nota** : Les extensions de constructions existantes sont soumises à ces règles.

## 6.2 – Implantations particulières

Pour des raisons d'ordre architectural et urbanistique, des implantations différentes que celles définies dans le paragraphe 6.1, pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment présentant un linéaire de façade de plus de 15 m.
- Les bâtiments annexes seront obligatoirement implantés en retrait de la façade sur rue de la construction principale et en retrait des façades des constructions principales voisines.

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

### 7.1 – Pour toutes les constructions

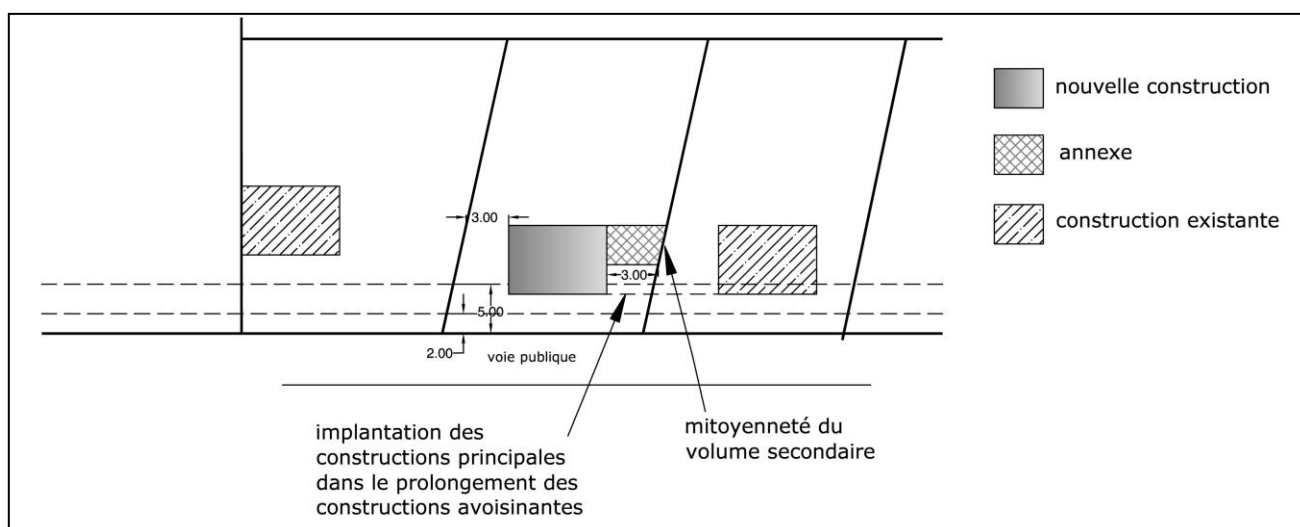
- En limites séparatives latérales à la façade sur rue ou à la façade d'accès à la parcelle, les nouvelles constructions devront être mitoyennes sur au moins un côté de la parcelle, soit par le volume principal soit par un volume secondaire. Tous points des façades des constructions nouvelles devant être implantés soit en mitoyenneté soit en retrait de 3m minimum de ces limites séparatives latérales.
- En limite séparative opposée à la limite sur rue, les constructions nouvelles seront implantées en retrait de 3m minimum de la limite séparative.
- Les bâtiments annexes seront implantés soit en fond de parcelle et/ou soit en limites séparatives ou soit à 1,90m minimum.

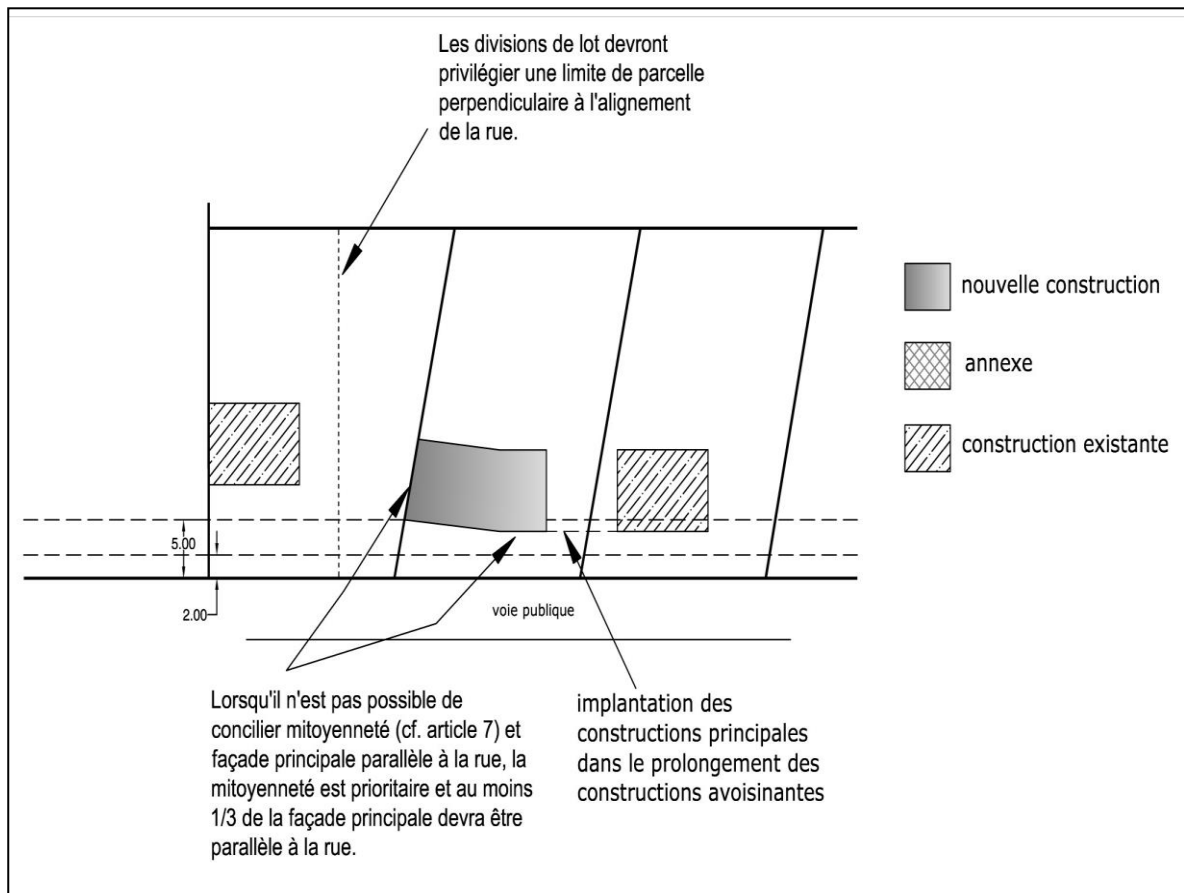
### 7.2 - Implantations particulières

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes 7.1 pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux

SCHEMAS illustration des ARTICLES 6 ET 7





SCHEMA Illustration des ARTICLES 5, 6 ET 7

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Il n'est pas fixé de règles particulières .

---

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **9.1 - Règle d'emprise**

#### **a – Constructions principales**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder 80 % de la surface totale du terrain

Cependant à partir d'un coefficient de 50% d'emprise au sol, des mesures de compensation du taux d'imperméabilisation des sols, devront être mises en place : stockage des eaux pluviales sur site, végétalisation de la toiture totale ou partielle.

#### **b – constructions annexes**

Les bâtiments annexes à l'habitation sont autorisés dans la limite de 2/3 d'emprise au sol de la construction principale.

### **9.2 - Cas particuliers a -**

#### **Constructions à usage de commerce**

Pour les constructions dont le rez de chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisée.

#### **b - Constructions existantes**

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5 % de la surface du terrain est autorisée.

Ces 5% s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

---

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

D'une façon générale, pour les bâtiments ayant une façade sur rue, la hauteur de ces bâtiments sera définie par rapport à la hauteur des bâtiments voisins avec un ajustement possible à plus ou moins 0,50 mètre par rapport aux hauteurs d'égout et aux hauteurs de faitage.

### **10.1 – dans le cas de constructions mitoyennes**

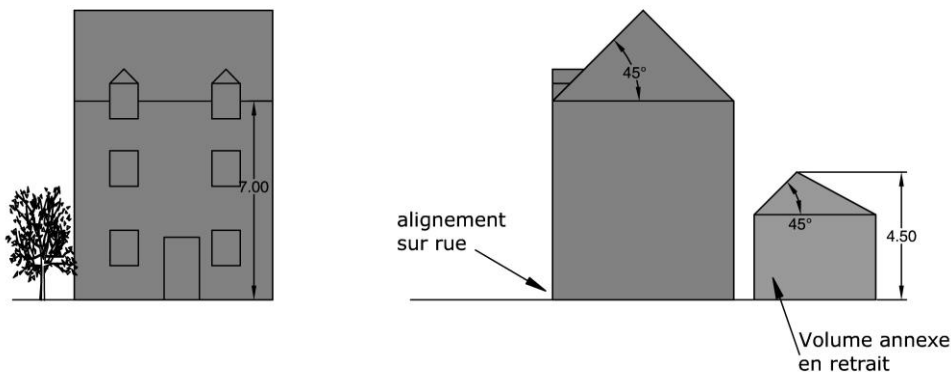
Les volumes des constructions devront :

- Soit respecter le gabarit général de la rue en ajustant la hauteur à l'égout des nouvelles constructions à plus ou moins 0,50 mètre par rapport à ce gabarit et en respectant une pente de toit identique à celle de la construction voisine.
- Soit avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres en tous points, ils seront alors recouverts soit d'une toiture terrasse, soit d'une couverture monopente dont l'égout sera sur la façade opposée à l'alignement sur voie.

### **10.2 - dans le cas de constructions non alignées sur rue**

Les volumes principaux devront avoir une hauteur à l'égout, de 7m maximum et une pente de toiture comprise entre 25 et 45°

La hauteur totale des annexes ne dépassera pas 4,5 mètres.

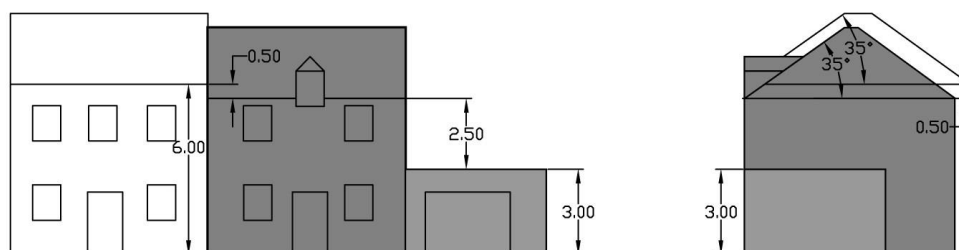


## ARTICLE UC 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1 - Aspect extérieur des constructions

#### a - Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves 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. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R .431-8 et R431-10 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).



Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### b - Volumétrie

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions, soit 3ml de hauteur minimum.

Le niveau des planchers bas correspondant aux rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie et répondre aux exigences réglementaires de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **c - Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et doivent prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine. **d**

#### **- Matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon le critère suivant :

- les matériaux utilisés devront être en harmonie de matières et de couleurs par rapport aux constructions voisines.

#### **e - Couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et des constructions voisines,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

#### **f - Couvertures, toitures**

La couverture en ardoise est dominante dans la zone, pour autant les toitures-terrasses sont autorisées suivant les règles précédemment décrites et notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), les matériaux utilisés pour les toitures à pentes devront être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes sur lesquelles elle est déjà employée majoritairement ou sur les extensions de constructions lorsque ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires 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 et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### **g - Cas particuliers**

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

## **11.2 - Restauration d'habitation et/ou changement de destination à usage d'habitation**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions et une harmonie avec les constructions voisines doit être recherchée.

Les façades doivent garder ou retrouver de préférence les dispositions anciennes.

#### **a- Percements :**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

#### **b- Ravalement**

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, lorsque les appareillages de pierres sont destinés à être vus, ils seront jointoyés de couleur sable local. Pour les moellons tout venant devant être enduits, des enduits talochés seront prévus de couleur sable local également.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les murs construits en terre :

- s'ils sont enduits, seront revêtus uniquement d'un enduit terre ou chaux.
- s'ils sont laissés bruts, ils seront entretenus uniquement avec des mortiers à base de terre.

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée
- l'environnement direct de l'immeuble
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurés et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...)
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (badigeons ou enduit à la chaux...)
- pour des constructions neuves, les enduits de la façade seront talochés et devront présenter une harmonie de couleur avec le contexte urbain existant, en évitant les tons clairs.

#### **c - Toitures :**

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau..) afin que le bâtiment garde son allure générale.

### **11.3 - Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

#### **a - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition en cohérence avec celui de la construction principale.

#### **b - Vérandas**

Pour les constructions existantes ou les constructions neuves, les vérandas sont interdites sur les façades donnant sur rues .

Les vérandas sont autorisées sur les façades latérales ou arrière. **c**

#### **- Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation :  
Pour des voies dont la longueur est supérieure à 5 m, la voie sera composée de deux bandes de roulement imperméabilisées éventuellement. En dehors de ces bandes, l'emprise de la voie devra être enherbée ou gravillonnée.
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement sera à privilégier,
- la limitation des rampes d'accès et de stationnement à une pente de 10% maximum.

#### **d - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'entretien et la bonne tenue de l'espace compris entre la limite de l'espace public et la façade du bâtiment doivent être assurés afin de contribuer à la qualité spatiale de la rue.

Les clôtures seront d'un style simple constitué de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Les couleurs blanches sont interdites. Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### **Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique**

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait .

Lorsque le domaine privé et public n'est pas délimité, la clôture ne peut venir réduire l'espace de trottoir existant.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50 ml s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.70m de hauteur, ce muret pourra éventuellement être dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,50 ml surmonté soit :
  - d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),
  - d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Ces clôtures peuvent être doublées de haies végétales dont la hauteur est limitée à 1,20ml, elles devront être constituées de différentes espèces végétales.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

Seules les haies taillées de hauteur inférieure à 1,00ml pourront être mono spécifiques (haies de buis, charmille, laurier .....)

### **Clôtures existantes**

Les murs de clôtures traditionnels existants, en maçonnerie de pierre ou de brique, devront être préservés.

Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade rue , la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou si un accès au terrain est nécessaire. .

### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures séparatives situées entre l'alignement de la limite de propriété donnant sur une voie ouverte à la circulation et l'alignement des constructions situées en retrait devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 1,50 ml .

Ces clôtures peuvent être doublées de haies végétales dont la hauteur est limitée à 1,50ml, elles devront être constituées de différentes espèces végétales

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

Seules les haies taillées de hauteur inférieure à 1,00ml pourront être mono spécifiques (haies de buis, charmille, laurier .....)

Les autres clôtures en limites séparatives seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2,00 m

Pour ce deuxième type de clôtures seulement, l'emploi d'un dispositif avec poteaux ciments + 1 panneau ciment peut être autorisé sur les limites séparatives, si le panneau de ciment est de hauteur inférieure à 40cm, s'il ne constitue qu'un soubassement de clôture, surmonté en partie haute d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra bois), etc.... Cet ensemble peut être doublé ou non d'une haie dont la hauteur est limitée à 2,00ml.

### **e - Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour répondre à des règles de sécurité particulières (ex : dispositif pare ballon).

### **f - Locaux et équipements techniques**

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

Quand les dispositifs techniques des concessionnaires sont intégrés dans un mur bahut ou un élément maçonné :

- si le mur maçonné est de couleur proche des portes standard de ces éléments, ils peuvent rester visibles.
- Si le mur maçonné est en pierre ou recouvert d'un enduit de couleur qui tranche avec les portes standard de ces éléments, les coffrets seront encastrés plus profondément et un volet soit métallique de couleur ou soit en bois, dont les couleurs seront à coordonner au mur sera prévu en façade.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Ces locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal dès que cela est possible ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **g - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions, en cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### **h - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### **g – lignes électriques**

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

---

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet en respectant les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

## 12.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

### a - Pour les constructions neuves : •

#### À vocation d'habitat :

- 2 places par logement individuel
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.
- Pour toutes les constructions de logements collectifs : Si le nombre de logements dépasse 10, au moins la moitié des places devront être couvertes. Et si elles ne s'inscrivent pas dans le volume principal de la construction, elles pourront être couvertes de structures légères (type pergola) accompagnées d'une végétation grimpante.

#### • A vocation d'hébergement hôtelier et de restauration, à usage de bureaux, services et activités :

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 150 m<sup>2</sup> de SHON si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante. Dans le cadre d'un conventionnement avec la commune, le stationnement pourra se faire sur l'espace public.

Si l'espace public n'offre pas une capacité de stationnement suffisante et au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SHON, il est exigé au minimum une place tous les 40 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires. • A usage de commerces et d'artisanat :

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de vente si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante.

Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### b - Emprise maximale affectée au stationnement

La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages indépendants), hors circulations et hors emprises de stationnements situés à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 20% de la superficie du terrain.

### c - Dimensions du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2.30 m. Pour le stationnement en épi, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m et la largeur portée à 2,50m.

Dans le cas de logements collectifs, chaque place de stationnement doit être accessible directement, excepté lorsque deux places appartiennent au même logement, l'une d'entre elles peut être commandée par la seconde.

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0.50m.

Les voies de circulations internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

### d - Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations

- dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'un immeuble d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements, aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>
- dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes cidessus

- aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements publics et d'intérêt collectif, à condition que l'espace public offre une capacité suffisante en stationnement et que son usage soit encadré par une convention avec la commune.

#### e - Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## 12.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des espaces couverts et facilement accessibles.

#### a - Pour les constructions neuves : •

À vocation d'habitat :

Il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> par logement •

A usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

Aucun emplacement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> puis il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> par 80 m<sup>2</sup> de SHON • A usage des services publics ou d'intérêt collectif :

Il est exigé 1 emplacement par unité complète de 5 usagers ou salariés, plus 1 emplacement par unité complète de 15 personnes accueillies **b - Modalités d'application**

Pour toutes les affectations, ces aires minimales de stationnement devront être couvertes.

#### c - Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

#### d - Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50m).

## ***ARTICLE UC 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS***

### **13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Tout arbre venant à disparaître dans le cadre d'un projet de construction devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 40% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

### **13.2 – Les espaces boisés classés**

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L130-1.

### **13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1. 7°**

Sans objet.

---

## ***ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

Sans objet

# ZONE UE

## Définition

Elle concerne les secteurs d'extensions du centre bourg.

Cette zone a une vocation résidentielle, l'habitat y est peu dense et souvent de type pavillonnaire. On distingue à l'intérieur de cette zone, un sous-secteur UEa qui concerne un ensemble de constructions situé à l'entrée est du bourg et non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Sur ce secteur UEa les constructions nouvelles seront implantées en retrait de la rue suivant les indications en plan.

Les gabarits des constructions y sont uniformes.

Dans cette zone, l'objectif est de maintenir le caractère résidentiel, tout en permettant le développement d'activités artisanales ou de services.

Dans cette zone, l'enjeu réside dans les perspectives d'évolution du bâti, puisque les constructions sont peu denses, les possibilités d'extensions sont nombreuses, l'objectif est donc d'encourager la densification de ce secteur par les possibilités d'extension des constructions existantes.

Excepté lorsqu'il est précisé une règle spécifique s'appliquant à UEa, l'ensemble des règles de cette zone s'applique à UE incluant UEa.

---

## **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les exploitations de carrière.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et décharges d'ordures.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping.
- Les établissements industriels.
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

---

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en cohérence avec les constructions avoisinantes, pour lesquelles les articles suivants ne s'appliqueront pas.
- La réalisation de commerces en respectant les gabarits des constructions avoisinantes
- La création d'ateliers artisanaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et qu'ils correspondent aux règles d'aménagement, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales
- la construction de bâtiments annexes à l'habitation
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

---

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

### **3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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 et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le cas d'une construction sur sous-sol, la pente d'accès à celui-ci devra être de 10 % maximum.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Une emprise minimale de 5 mètres est nécessaire pour la desserte d'au moins 3 habitations.

Pour 1 ou 2 habitations, cette largeur peut être réduite sous réserve de la longueur de la voie et des possibilités d'aménagement de refuges le cas échéant.

---

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées 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 (ex : pompe de refoulement) sera à prévoir.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un prétraitement approprié.

Les constructions du secteur UEa doivent prévoir un système d'assainissement individuel sur le terrain de la construction .

**UEa** : dans ce sous-secteur, toute construction ou installation nouvelle peut évacuer ses eaux usées, soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit par un système d'assainissement autonome.

#### **b - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront de préférence récupérées sur site à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Pour un parc de stationnement supérieur à 10 voitures, un séparateur d'hydrocarbures doit être aménagé sur le terrain du projet.

Tout projet de construction, excepté conditions particulières, doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 50% de la superficie du terrain ;

Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans « rattrapage » obligatoire de la situation préexistante.

#### **c - Autres réseaux**

Les éventuelles lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication , doivent être installées en souterrain.

---

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Les surfaces et formes des terrains doivent permettre de répondre aux règles de constructibilité.

---

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la limite de l'emprise de la voie définit l'implantation
- voie publique : l'alignement, un emplacement réservé ou à défaut la limite entre le domaine public et la propriété privée définissent l'implantation

L'implantation pourra se faire uniquement par rapport aux alignements définis par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits, l'implantation de la seconde construction pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**pour le sous secteur UEa** : repéré en plan avec un retrait d'implantation obligatoire :

**Les constructions ou installations, doivent être édifiées au-delà ou dans l'alignement de cette marge de recul obligatoire .**

### **6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit dans l'alignement d'une des constructions voisines si celles-ci sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement de l'emprise publique
- Soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de l'emprise publique si l'implantation d'une des constructions voisines n'est pas inférieure à 5 mètres de l'emprise publique .

Les constructions annexes doivent être édifiées :

- en retrait de la façade sur emprise publique de la construction principale du terrain sur lequel la construction annexe vient s'implanter.
- et également en retrait de la façade principale sur emprise publique de la construction voisine la plus proche.

- pour le sous secteur UEa : repéré en plan avec un retrait d'implantation obligatoire :

Les constructions ou installations, doivent être édifiées au-delà ou dans l'alignement de cette marge de recul obligatoire.

### **6.2 – Implantations particulières**

*Pour des raisons d'ordre architectural et urbanistique, des implantations différentes que celles définies dans le paragraphe 6.1, pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :*

- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment présentant un linéaire de façade de plus de 25 m.

---

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

### **7.1 – Les constructions principales**

a- Les constructions principales devront s'implanter :

- Soit en mitoyenneté
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres

### **7.2 - Constructions annexes**

Les constructions annexes devront s'implanter :

- Soit en mitoyenneté
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres

### **7.3 - Implantations particulières**

*Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes 7.1 et 7.2 pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :*

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- la mise en valeur d'un élément bâti
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
- la création de puits de jour pour les bâtiments implantés en limite séparative

---

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Il n'est pas fixé de règles particulières .

---

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **9.1 - Règle d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales et bâtiments annexes ne pourra excéder 60 % de la surface totale du terrain.

### **9.2 - Cas particuliers a -**

#### **Constructions à usage de commerce**

Pour les constructions dont le rez de chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisée.

#### **b - Constructions existantes**

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5 % de la surface du terrain est autorisée.

Ces 5% s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

---

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

La hauteur maximale des constructions principales sera de :

- 6,00 m à la sablière ou à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions annexes sera de :

- 4,00 m à la sablière ou à l'acrotère

---

## **ARTICLE UE 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Aspect extérieur des constructions**

#### **a - Aspect général**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R .421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale, contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### **b - Volumétrie**

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **c - Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

#### **d - Matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon le critère suivant :

- les matériaux utilisés devront être en harmonie de matières et de couleurs par rapport aux constructions voisines,
- l'emploi de matériaux brut est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

#### **e - Couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et des constructions voisines,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble

## **f - Couvertures, toitures**

La couverture en ardoise est dominante dans la zone, pour autant les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées suivant les règles précédemment décrites et notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile rouge n'est autorisée que sur les constructions existantes sur lesquelles elle est déjà employée majoritairement ou sur les extensions de constructions lorsque ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires 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 et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## **g - Cas particuliers**

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

## **h – lignes électriques**

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques haute et moyenne tension, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

## **11.2 - Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **a - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition en cohérence avec celui de la construction principale.

### **b - Vérandas**

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent parfaitement sur le bâti sur lequel elles viennent se greffer et sous réserve que l'harmonie architecturale de la rue ne soit pas modifiée.

### **c - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation :  
Pour des voies dont la longueur est supérieure à 10 m, l'ensemble de la voie sera composé de deux bandes de roulement éventuellement imperméabilisées. En dehors de ces bandes, l'emprise de la voie devra être enherbée ou gravillonnée.
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement sera à privilégier,
- la limitation des rampes d'accès et de stationnement à une pente de 10% maximum.

## **d - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'entretien et la bonne tenue de l'espace compris entre la limite de l'espace public et la façade du bâtiment doivent être assurés afin de contribuer à la qualité spatiale de la rue.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### **Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique**

En bordure de voie et d'emprise publique, en fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des constructions avoisinantes (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée).

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50m de hauteur maximal s'il prolonge le bâti et devra présenter une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmoniser avec le contexte urbain
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.70m de hauteur maximale surmonté éventuellement - d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.), - d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux nus destinés à être enduits, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués est interdit.

L'emploi de végétaux de différentes essences végétales dans la constitution de haies est obligatoire afin d'éviter l'effet de mur.

Pour les haies de hauteur inférieure à 1m, l'usage d'une seule variété végétale est possible, elle sera de préférence taillée.

### **Clôtures en limites séparatives avec un tiers**

Les clôtures en limites séparatives seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2,00m

L'emploi d'un dispositif avec poteaux ciments + 1 panneau ciment peut être autorisé, si le panneau de ciment est de hauteur inférieure à 40cm, s'il ne constitue qu'un soubassement de clôture, surmonté en partie haute d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra bois), etc.... Cet ensemble peut être doublé ou non d'une haie.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux nus destinés à être enduits, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués est interdit.

L'emploi de végétaux de différentes essences végétales dans la constitution de haies est conseillé afin d'éviter l'effet de mur.

Pour les haies de hauteur inférieure à 1m, l'usage d'une seule variété végétale est possible, elle sera de préférence taillée.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc) est interdit

## **e - Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour répondre à des règles de sécurité particulières (ex : dispositif pare ballon).

## **f - Locaux et équipements techniques**

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

Quand les dispositifs techniques des concessionnaires sont intégrés dans un mur bahut ou un élément maçonné :

- si le mur maçonné est de couleur proche des portes standard de ces éléments, ils peuvent rester visibles.
- Si le mur maçonné est en pierre ou recouvert d'un enduit de couleur qui tranche avec les portes standard de ces éléments, les coffrets seront encastrés plus profondément afin de pouvoir disposer en façade d'un volet soit métallique de couleur ou en bois, dont la couleur sera assorti au mur .

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou à la clôture et faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

## **g - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions, en cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## **h - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

---

# **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions ou installations, ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

## **12.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

### **a - Pour les constructions neuves : •**

#### **À vocation d'habitat :**

- 2 places par logement individuel
- 1,5 place par logement en collectif, plus une place banalisée par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de SHON
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.
- Pour toutes les constructions de logements collectifs : Si le nombre de logements dépasse 10, au moins la moitié des places devra être couverte. Et si elles ne s'inscrivent pas dans le volume principal

de la construction, elles pourront être couvertes de structures légères (type pergola) accompagnées d'une végétation grimpanche.

- **A vocation d'hébergement hôtelier et de restauration, à usage de bureaux, services et activités :**

Il est exigé au minimum une place par 40 m<sup>2</sup> de SHON •

#### **A usage de commerces et d'artisanat :**

Il est exigé 2 places de stationnements pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **b - Emprise maximale affectée au stationnement**

La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnements situés à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 20% de la superficie du terrain.

### **c - Dimensions du stationnement**

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2.30 m. Pour le stationnement en épi, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m et la largeur portée à 2,50m.

. Dans le cas de logements collectifs, il doit être accessible directement, excepté lorsque une place « commandée » appartient au même logement que celle qui la « commande ». Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0.50m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

### **d - Réglementations spécifiques**

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations

- dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'un immeuble d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements, aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>
- dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes cidessus
- aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements publics et d'intérêt collectif, à condition que l'espace public offre une capacité suffisante en stationnement et que son usage soit encadré par une convention avec la commune.

### **e - Solutions alternatives**

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme

- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **12.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des espaces couverts et facilement accessibles. **a - Pour les constructions neuves :**

### **• À vocation d'habitat :**

Il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> par logement •

#### **A usage de bureau, de commerce, d'artisanat :**

Il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de SHON •

#### **A usage des services publics ou d'intérêt collectif :**

Il est exigé 1 emplacement par unité complète de 5 usagers ou salariés, plus 1 emplacement par unité complète de 15 personnes accueillies

### **b - Modalités d'application**

Pour toutes les affectations, ces aires minimales de stationnement devront être couvertes.

### **c - Réglementations spécifiques**

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

### **d - Solutions alternatives**

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50m).

---

## **ARTICLE UE 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS**

### **13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Tout arbre venant à disparaître dans le cadre d'un projet de construction devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 80% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

### **13.2 – Les espaces boisés classés**

Néant.

### **13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1. 7°**

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règles particulières .

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

# ZONE 1AUa

## Définition

Située à l'entrée ouest du centre bourg, cette zone est une zone d'urbanisation future réservée à l'accueil d'activités économiques artisanales et de commerces avec possibilité de construction d'un logement de fonction par lot.

Actuellement pas ou peu équipée, cette zone sera aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble de type lotissement ou zone d'aménagement concerté.

---

## **ARTICLE 1AUa 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, commerciale ou de service, à l'exception de celles visées à l'article 1AUa 2.
- Les lotissements à d'autres usages qu'artisanal, commercial ou industriel.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Tout remblai, quelle que soit sa hauteur.
- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les exploitations de carrière.

---

## **ARTICLE 1AUa 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient incluses ou accolées aux locaux d'activités et destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.
- Les locaux d'activités
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

---

## **ARTICLE 1AUa 3 ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - 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 des articles 682 et suivants du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

---

## **ARTICLE 1AUa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées 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 (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un prétraitement approprié. **b - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront de préférence récupérées sur site à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Pour un parc de stationnement supérieur à 10 voitures, un séparateur d'hydrocarbures doit être aménagé sur le terrain du projet.

Tout projet de construction, excepté conditions particulières, doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 50% de la superficie du terrain ;

Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet.

#### **c - Autres réseaux**

Les éventuelles lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication , doivent être installées en souterrain.

---

## **ARTICLE 1AUa 5 SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Pour qu'un terrain soit constructible, la superficie de la parcelle doit correspondre aux besoins des activités prévues.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains.

Les présentes règles ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au service public ou d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE 1AUa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

L'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée devra correspondre aux prescriptions ci-dessous.

### **6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions et installations nouvelles de toute nature doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de parcelle longeant la voie d'accès. Ce retrait devra permettre d'accueillir les stationnements nécessaires à l'opération et permettre les manœuvres de véhicules en toute sécurité.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement physique, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **6.2 - Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront également autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être imposées pour constituer des alignements avec les constructions voisines.

---

## **ARTICLE 1AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Un plan d'ensemble d'aménagement peut imposer des règles particulières plus restrictives, dans les autres cas les règles suivantes s'appliquent ainsi que la réglementation incendie qui doit s'appliquer en limite latérale .

### **7.1 – Les constructions principales**

a- Les constructions principales devront s'implanter :

- Soit en mitoyenneté
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres

### **7.2 - Constructions annexes**

Les constructions annexes devront s'implanter :

- Soit en mitoyenneté
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres

## **7.2 - Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront également autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

---

## **ARTICLE 1AUa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Un écart minimum de 3m entre deux constructions est imposé.

---

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **9.1 - Règle d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface totale du terrain. Cependant à partir d'un coefficient de 50% d'emprise au sol, des mesures de compensation pour imperméabilisation des sols devront être mises en place : réserves d'eaux pluviales sur site.

---

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

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

Des exceptions peuvent être envisagées pour des parties de bâtiments dont la hauteur est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation, et ce dans la limite de 50% de l'emprise totale de la construction.

Des souches de cheminées et gaines pourront s'élever au-dessus des toitures et terrasses à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 3 mètres au-dessus du plus haut faîtage et d'avoir été regroupées, dans toute la mesure du possible. Des exceptions pourront être autorisées dans certains cas (intégration d'éolienne de toit ou autres contraintes techniques nécessitant un traitement architectural adapté).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques liées aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

---

## **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **11.1 - Aspect extérieur a**

#### **- Aspect général**

Tout projet de construction devra avoir une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement. S'agissant d'une zone d'activités, les volumétries rappelant les maisons traditionnelles individuelles sont interdites : type toiture à 2 pentes en ardoise.... La qualité recherchée vise les volumes, la forme des toitures, les couleurs, les percements, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les enseignes qui annoncent la vocation de l'entreprise ne devront pas dénaturer l'aspect du bâtiment. Elles ne pourront excéder la hauteur de la ligne d'égout du bâtiment principal (plus grande longueur).

## b - Façades

Le gabarit des constructions devra respecter un rapport entre longueur et largeur du volume principal tel que la longueur soit supérieure de 1/3 à la largeur.

## c - Couleurs

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. La couleur blanche est à proscrire, que ce soit pour les menuiseries ou les bardages.

## d - Matériaux

Les enduits sont proscrits, les façades devront être recouvertes de revêtements rapportés type bois, métal, pierres agrafées, plaques de ciment lisse...

## 11.2 - Aménagement des abords des constructions

### a - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'entretien et la bonne tenue de l'espace compris entre la limite de l'espace public et la façade du bâtiment doivent être assurés afin de contribuer à la qualité spatiale de la rue.

Les clôtures sur voie publique si elles sont souhaitées, seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celle du secteur, elles seront en retrait de l'alignement sur rue de 1ml minimum, afin de préserver un espace qui restera privatif et qui devra être planté d'arbustes. Chaque propriétaire doit en assurer l'entretien.

La haie classée, située à l'ouest des propriétés, devra être impérativement conservée et valorisée par chaque propriétaire qui doit en assurer la pérennisation et l'entretien.

#### Clôtures en bordure de voie publique et en limites séparatives

En bordure de voie et d'emprise publique, en fonction des caractéristiques du paysage, les clôtures doivent être édifiées en retrait avec des plantations devant.

**En limites séparatives**, les clôtures **si elles sont souhaitées**, peuvent être édifiées sur la limite séparative.

Les clôtures sur les voies publiques, dans les marges de reculement imposées et en limites séparatives, devront être constituées :

- soit seulement d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc.) avec poteaux
- soit d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc.) doublé d'une haie mixte,
- soit d'une simple haie mixte,
- soit d'un talus surmonté d'une haie de type « haie bocagère » ou d'une haie mixte.

L'emploi de matériaux ayant une couleur blanche, de matériaux nus destinés à être enduits, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués est interdit.

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2.00 m.

La hauteur de la végétation peut être supérieure à 2.00m, s'il s'agit d'arbres de hautes tiges ou d'essences locales constituant habituellement les haies bocagères (aubépines, etc...) en respectant les reculs obligatoire .

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être utilisés à minima, quand la constitution de talus n'est pas possible

### b - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation : c'est pour cela que les aires seront situées en façade sur rue

Pour des voies dont la longueur est supérieure à 10 m, l'ensemble de la voie sera soit gravillonné, soit composé de deux bandes de roulement imperméabilisées et en dehors de ces bandes, l'emprise de la voie devra être enherbée ou gravillonnée.

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement sera à privilégier,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

#### **c - Locaux et équipements techniques**

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

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### **d - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon, à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

#### **e - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

#### **f – lignes électriques**

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques haute et moyenne tension, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

---

## **ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions ou installations, ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

### **12.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

#### **a - Pour les constructions neuves :**

Le nombre de stationnement doit être en adéquation avec l'activité avec au minimum une place de stationnement par salarié et gérant.

Le stationnement des visiteurs doit se faire en dehors des espaces publics, il doit donc être prévu sur la parcelle et doit être adapté à l'évolution de l'activité.

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente et une place de stationnement par salarié. **b - Emprise maximale affectée au stationnement**

La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnements situés à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 40% de la superficie du terrain.

### **c - Dimensions du stationnement**

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2.30 m. Pour le stationnement en épi, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m et la largeur portée à 2,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

### **d - Réglementations spécifiques**

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus **e - Solutions alternatives**

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **12.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. **a - Pour les constructions neuves :**

- **A usage de bureau, de commerce, d'artisanat :**

Il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de SHON avec au minimum un emplacement pour 5 salariés.

- **A usage des services publics ou d'intérêt collectif :**

Il est exigé 1 emplacement par unité complète de 5 usagers ou salariés, plus 1 emplacement par unité complète de 15 personnes accueillies **b - Modalités d'application**

Pour toutes les affectations, ces aires minimales de stationnement devront être couvertes.

### **c - Solutions alternatives**

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50m).

---

## **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1- Espaces libres et plantations**

Le pré-verdissement des sites constructibles est à prévoir.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup>.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux

### **13.2 – Les espaces boisés classés**

Tous les espaces boisés classés repérés sur le plan sont soumis à l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

### **13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1. 7°**

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme.

---

## ***ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Il n'est pas fixé de règles particulières .

# ZONE 1AUc

## Définition

Située dans le prolongement du développement du centre bourg, cette zone d'urbanisation future va devoir s'inscrire dans la continuité de la zone UC. Cette zone est donc destinée à accueillir de l'habitat, des services, des commerces de proximité et éventuellement des petites activités artisanales.

L'aménagement de ce site devra correspondre aux orientations d'aménagement du présent PLU

---

## **ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et décharges d'ordures.
- Les exploitations de carrière.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les établissements industriels et artisanaux nouveaux occupant plus de 200 m<sup>2</sup> et dont la présence en centre bourg n'est pas justifiée.
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

---

## **ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- la construction de bâtiments annexes (abri de jardin, cellier, garages etc.).
- La création d'ateliers artisanaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité).
- On autorise les constructions sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un projet d'aménagement global qui respectent les principes prédéfinis dans les orientations d'aménagement.

---

## **ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, l'ensemble de la zone doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble qui déterminera les modes de desserte des opérations.

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 et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le cas d'une construction sur sous-sol, la pente d'accès à celui-ci devra être de 10 % maximum.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques sera limité à 3 maximum, dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Une emprise minimale de 5 mètres d'accès est nécessaire pour la desserte d'au moins 3 opérations différentes.

Pour 1 ou 2 opérations, cette largeur peut être réduite sous réserve de la longueur de la voie et des possibilités d'aménagement de refuges le cas échéant.

---

## **ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées 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 (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **b - Eaux pluviales :**

Une servitude de passage des réseaux d'eaux pluviales du nord du bourg est nécessaire sur cette zone avant toute autorisation de construire.

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

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Pour un parc de stationnement supérieur à 10 voitures, un séparateur d'hydrocarbures doit être aménagé sur le terrain du projet.

Tout projet de construction, excepté conditions particulières, doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 50% de la superficie du terrain ;

Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet.

#### **c - Autres réseaux**

Les éventuelles lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication , doivent être installées en souterrain.

---

## **ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Les surfaces et formes des terrains doivent permettre de répondre aux règles de constructibilité.

---

## **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

### **6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile :**

**Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :** Si sur le plan graphique , est indiquée une implantation obligatoire , au moins 30% des façades des constructions nouvelles devront respecter ces règles d'implantation .

En l'absence d'indications, les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement de la rue ou en retrait de 5,00ml maximum.

### **6.2 – voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

---

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

### **7.1 Pour toutes les constructions**

Les constructions devront s'implanter en mitoyenneté sur au moins une des deux limites séparatives sauf les bâtiments annexes.

Lorsqu'elles ne s'implantent pas en mitoyenneté sur la limite séparative, les constructions seront autorisées à s'implanter avec un retrait maximum de 5ml.

## 7.2 - Implantations particulières

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe 7.1, pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et des parcs publics souterrains de stationnement
- la création de puits de jour pour les bâtiments implantés en limite séparative

---

## **ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

---

## **ARTICLE 1AUc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **9.1 - Règle d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder 80 % de la surface totale du terrain.

Cependant à partir d'un coefficient de 50% d'emprise au sol, des mesures de compensation du taux d'imperméabilisation des sols, devront être mises en place.

### **9.2 - Cas particuliers**

#### **Constructions à usage de commerce**

Pour les constructions dont le rez de chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisé sur un niveau.

---

## **ARTICLE 1AUc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – dans le cas de constructions avec façade sur voie publique**

Pour correspondre aux orientations de la zone, pour les bâtiments ayant une façade sur la voie publique, la hauteur de ces bâtiments sera définie par rapport à la hauteur des bâtiments voisins constituant le cœur de bourg ( zone UC) avec un ajustement possible à plus ou moins 0,50m par rapport aux hauteurs d'égout et aux hauteurs de faitage des bâtiments voisins .

### **10.2 – dans le cas de constructions mitoyennes avec façade sur voie publique**

Les volumes principaux devront respecter le gabarit général **du cœur de bourg** en ajustant la hauteur à l'égout à plus ou moins 50 cm par rapport à ce gabarit.

Les volumes secondaires en alignement sur rue, s'ils ont une différence de hauteur de plus d'1,50 m avec le bâtiment principal, devront avoir une toiture plate et une hauteur maximum de 3,00m.

### **10.3 - dans le cas de constructions non alignées sur voie publique**

Les volumes principaux devront avoir une hauteur à l'égout de 7ml maximum. Les annexes auront une hauteur maximum ne dépassant pas 4,5 ml.

---

## **ARTICLE 1AUc 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Aspect extérieur des constructions**

#### **a - Aspect général**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves 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. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R .421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale, contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### **b - Volumétrie**

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions de la zone UC.

Les rez-de-chaussée des constructions pour permettre des mutations ultérieures, devront avoir une hauteur minimale de 3,00 m et les niveaux du rez-de-chaussée devant permettre les accès aux personnes à mobilité réduite depuis les espaces publics.

#### **c - Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

#### **d - Matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon le critère suivant :

- les matériaux utilisés devront être en harmonie de matières et de couleurs par rapport aux constructions voisines.

#### **e - Couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et des constructions voisines,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

## **f - Couvertures, toitures**

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées suivant les règles précédemment décrites et notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires 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 et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## **g - Cas particuliers**

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

## **11.2 - Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **a - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition en cohérence avec celui de la construction principale.

### **b - Vérandas**

Les vérandas sont interdites sur les façades sur rues des constructions existantes ou des constructions neuves implantées dans une bande de 10 mètres par rapport à l'alignement sur rue .

Les vérandas sont autorisées sur les façades latérales ou arrière.

### **c - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation :  
Pour des voies dont la longueur est supérieure à 5 m, l'ensemble de la voie sera composé de deux bandes de roulement imperméabilisées. En dehors de ces bandes, l'emprise de la voie devra être enherbée ou gravillonnée.
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement sera à privilégier,
- la limitation des rampes d'accès et de stationnement à une pente de 10% maximum.

### **d - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'entretien et la bonne tenue de l'espace compris entre la limite de l'espace public et la façade du bâtiment doivent être assurés afin de contribuer à la qualité spatiale de la rue.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### **Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique**

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Si elles sont souhaitées, les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50 m s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.70m de hauteur, ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,50 m soit :
  - d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),
  - d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Ces clôtures peuvent être doublées de haies végétales dont la hauteur est limitée à 1,20m, elles devront être constituées de différentes espèces végétales

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

Seules les haies taillées de hauteur inférieure à 1,00m pourront être monospécifique ( haies de buis, charmille, laurier .....)

### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures séparatives situées entre l'alignement de la limite de propriété donnant sur une voie ouverte à la circulation et l'alignement des constructions situées en retrait devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 1,50 m .

Ces clôtures peuvent être doublées de haies végétales dont la hauteur est limitée à 1,50 m , elles devront être constituées de différentes espèces végétales

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

Seules les haies taillées de hauteur inférieure à 1,00m pourront être monospécifique ( haies de buis, charmille, laurier .....)

Les autres clôtures en limites séparatives seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2,00 m

Pour ce deuxième type de clôtures seulement, l'emploi d'un dispositif avec poteaux ciments + 1 panneau ciment peut être autorisé sur les limites séparatives, si le panneau de ciment est de hauteur inférieure à 40cm, s'il ne constitue qu'un soubassement de clôture, surmonté en partie haute d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra bois), etc... Cet ensemble peut être doublé ou non d'une haie dont la hauteur est limitée à 2,00m.

### **e - Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des règles de sécurité particulières (ex : dispositif pare ballon).

### **f - Locaux et équipements techniques**

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

Quand les dispositifs techniques des concessionnaires sont intégrés dans un mur bahut ou un élément maçonné :

- si le mur maçonné est de couleur proche des portes standard de ces éléments, ils peuvent rester visibles.
- Si le mur maçonné est en pierre ou recouvert d'un enduit de couleur qui tranche avec les portes standard de ces éléments, les coffrets seront encastrés plus profondément. afin de pouvoir disposer devant un volet soit métallique de couleur ou soit en bois, dont les couleurs seront à coordonner au mur.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Ces locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal dès que cela est possible ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### **g - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions, en cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### **h - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

---

## **ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions ou installations, ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

### **12.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

#### **a - Pour les constructions neuves : •**

##### **À vocation d'habitat :**

- 2 places par logement individuel
- 1,5 place par logement en collectif, plus une place banalisée par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de SHON
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.
- Pour toutes les constructions de logements collectifs : Si le nombre de logements dépasse 10, au moins la moitié des places devront être couvertes. Et si elles ne s'inscrivent pas dans le volume principal de la construction, elles seront couvertes de structure légère (type pergola) accompagnée d'une végétation grimpante.

##### **• A vocation d'hébergement hôtelier et de restauration, à usage de bureaux, services et activités :**

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 150 m<sup>2</sup> de SHON si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante et dans le cadre d'un conventionnement avec la commune, le stationnement pourra se faire sur l'espace public.

Si l'espace public n'offre pas une capacité de stationnement suffisante et au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SHON , il est exigé au minimum une place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON •

##### **A usage de commerces et d'artisanat :**

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de vente si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante. Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **b - Emprise maximale affectée au stationnement**

La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages indépendants), hors circulations et hors emprises de stationnements situés à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 20% de la superficie du terrain.

## **c - Dimensions du stationnement**

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2.30 m. Pour le stationnement en épi, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m et la largeur portée à 2,50m.

Dans le cas de logements collectifs, chaque place de stationnement doit être accessible directement, excepté lorsque deux places appartiennent au même logement, l'une d'entre elles peut être commandée par la seconde.

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0.50m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

## **d - Réglementations spécifiques**

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations

- dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'un immeuble d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements, aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>
- dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes cidessus
- aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements publics et d'intérêt collectif, à condition que l'espace public offre une capacité suffisante en stationnement et que son usage soit encadré par une convention avec la commune.

## **e - Solutions alternatives**

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **12.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des espaces couverts et facilement accessibles. **a - Pour les constructions neuves :**

- À vocation d'habitat :

Il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> par logement •

A usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

Aucun emplacement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> puis il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> par 80 m<sup>2</sup> de SHON • A usage des services publics ou d'intérêt collectif :

Il est exigé 1 emplacement par unité complète de 5 usagers ou salariés, plus 1 emplacement par unité complète de 15 personnes accueillies

#### **b - Modalités d'application**

Pour toutes les affectations, ces aires minimales de stationnement devront être couvertes.

#### **c - Réglementations spécifiques**

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

#### **d - Solutions alternatives**

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50m).

---

## **ARTICLE 1AUc 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS**

### **13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 80% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup>.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

*L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas :*

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux
- pour les constructions édifiées selon le principe du « bâtiment îlot »

### **13.2 – Les espaces boisés classés**

Tous les espaces boisés classés repérés sur le plan sont soumis aux articles L130-1 et suivant, du Code de l'urbanisme.

### **13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1 7°**

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE 1AUc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

# ZONE 1AUe

## **Définition**

Il s'agit de zones d'urbanisation futures à vocation principalement résidentielle.

Située en périphérie du centre bourg, dans la continuité des zones UE, les 6 secteurs que compte cette zone seront aménagés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble : lotissement ou permis groupé.

L'ensemble des zones 1AUe couvre une surface d'environ 5 ha.

---

## **ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les exploitations de carrière.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et décharges d'ordures.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping.
- Les établissements industriels.
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

---

## **ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- La réalisation d'équipements publics en respectant les gabarits des constructions avoisinantes
- La réalisation de commerces en respectant les gabarits des constructions avoisinantes
- La création d'ateliers artisanaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> et respectant les gabarits des constructions avoisinantes
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et qu'ils correspondent aux règles d'aménagement, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales
- la construction d'un ou plusieurs garages (s) en annexe à l'habitation.
- la construction d'un bâtiment annexe à l'habitation autre qu'un garage (abri de jardin, piscine, cellier, etc.).
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

---

## **ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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 et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le cas d'une construction sur sous-sol, la pente d'accès à celui-ci devra être de 10 % maximum.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Une emprise minimale de 5 mètres est nécessaire pour la desserte d'au moins 3 habitations.

Pour 1 ou 2 habitations, cette largeur peut être réduite sous réserve de la longueur de la voie et des possibilités d'aménagement de refuges le cas échéant.

---

## **ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées 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 (ex : pompe de refoulement) sera à prévoir.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **b - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront de préférence récupérées sur site à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Pour un parc de stationnement supérieur à 10 voitures, un séparateur d'hydrocarbures doit être aménagé sur le terrain du projet.

Tout projet de construction, excepté conditions particulières, doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 50% de la superficie du terrain ;

Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet **c - Autres réseaux**

Les éventuelles lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication , doivent être installées en souterrain.

---

## **ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Les surfaces et formes des terrains doivent permettre de répondre aux règles de constructibilité.

---

## **ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Des implantations obligatoires indiquées au plan graphique sont prévues dans le prolongement de la partie cœur de bourg afin de former un front bâti.

a – Dans les secteurs repérés en plan comme **implantation obligatoire** :

Les nouvelles constructions devront avoir au moins les 2/3 de la façade principale dans le prolongement de la façade voisine , suivant l'implantation obligatoire indiquée en plan .

Les volumes secondaires devront être implantés au-delà des 5 m.

b – Dans les secteurs sans **implantation obligatoire** :

Toute nouvelle construction devra laisser un espace libre entre l'alignement de la voie et sa façade, la façade du volume principal de la nouvelle construction doit se situer entre 1 m et 5 m. de l'alignement de la voie .

### **6.2 – voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **6.2 – Implantations particulières**

Les constructions annexes doivent être édifiées :

en retrait de la façade sur rue de la construction du terrain sur lequel la construction annexe vient s'implanter et également en retrait de la façade principale de la construction voisine la plus proche.

# Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU

## 1. Modifications du règlement :

### → Modification de l'article 1AUe6 :

L'article 1AUe6 du règlement du PLU concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le règlement prévoit, pour les secteurs sans implantation obligatoire, que les façades des nouvelles constructions se situent entre 1m et 5m de l'alignement de la voie. Cet article a pour objectif d'harmoniser les constructions les unes par rapport aux autres. Cela a toutefois un inconvénient majeur, les constructions ne peuvent pas s'implanter au mieux par rapport à la course du soleil. Ainsi, dans le cas d'un terrain ayant une entrée au sud, la construction doit s'implanter le plus au sud et prive la construction d'optimisation par rapport aux apports solaires et les jardins orientés au Nord. (cf. schéma ci-dessous)

Implantation des constructions au vu de l'article 1AUe6 du règlement actuel : Cas d'un terrain avec entrée Sud, l'ensemble du jardin est situé au Nord.



Implantation des constructions en accord avec les principes d'optimisation des apports solaires. Recul de la construction par rapport à l'entrée de lot pour permettre de dégager du terrain au sud.



La modification simplifiée prévoit donc de remplacer cet alinéa. La nouvelle rédaction prévoit que l'harmonie d'ensemble soit prévue lors de la création de l'opération.

Règlement actuel :

---

**ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

*Des implantations obligatoires indiquées au plan graphique sont prévues dans le prolongement de la partie cœur de bourg afin de former un front bâti.*

*a – Dans les secteurs repérés en plan comme implantation obligatoire :*

*Les nouvelles constructions devront avoir au moins les 2/3 de la façade principale dans le prolongement de la façade voisine, suivant l'implantation obligatoire indiquée en plan. Les volumes secondaires devront être implantés au-delà des 5 m.*

*b – Dans les secteurs sans implantation obligatoire :*

*Toute nouvelle construction devra laisser un espace libre entre l'alignement de la voie et sa façade, la façade du volume principal de la nouvelle construction doit se situer entre 1 m et 5 m. de l'alignement de la voie .*

Règlement modifié :

---

**ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

*Des implantations obligatoires indiquées au plan graphique sont prévues dans le prolongement de la partie cœur de bourg afin de former un front bâti.*

*a – Dans les secteurs repérés en plan comme implantation obligatoire :*

*Les nouvelles constructions devront avoir au moins les 2/3 de la façade principale dans le prolongement de la façade voisine, suivant l'implantation obligatoire indiquée en plan. Les volumes secondaires devront être implantés au-delà des 5 m.*

*b – Dans les secteurs sans implantation obligatoire :*

*Dans le cas d'opération d'ensemble, le règlement graphique du lotissement devra prévoir des zones constructibles strictes permettant d'avoir une cohérence d'ensemble à l'échelle de l'opération et des constructions avoisinantes.*

---

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

### **7.1 – Les constructions principales**

a- Les constructions principales devront s'implanter :

- Soit en mitoyenneté
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres

### **7.2 - Constructions annexes**

Les constructions annexes devront s'implanter :

- Soit en mitoyenneté
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres

### **7.3 - Implantations particulières**

*Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes 7.1 et 7.2 pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :*

- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux

---

## **ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

---

## **ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **9.1 - Règle d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder 80 % de la surface totale du terrain. Cependant à partir d'un coefficient de 50% d'emprise au sol, des mesures de compensation du taux d'imperméabilisation des sols, devront être mises en place.

Les bâtiments annexes à l'habitation tels que garage, piscine, abri de jardin, cellier, etc., sont autorisés dans la limite de 2/3 d'emprise au sol de la construction principale.

### **9.2 - Cas particuliers**

#### **Constructions à usage de commerce**

Pour les constructions dont le rez de chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisé sur un niveau.

---

## **ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions principales sera de :

- 6,00 m à la sablière ou à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions annexes sera de :

- 
- 4,00 m à la sablière ou à l'acrotère

## **ARTICLE 1AUe 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Aspect extérieur des constructions**

#### **a - Aspect général**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R .421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale, contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### **b - Volumétrie**

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions, soit 3ml de hauteur minimum. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.

#### **c - Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

#### **d - Matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon le critère suivant :

- les matériaux utilisés devront être en harmonie de matières et de couleurs par rapport aux constructions voisines,
- l'emploi de matériaux brut est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

#### **e - Couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et des constructions voisines,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble

## **f - Couvertures, toitures**

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées suivant les règles précédemment décrites et notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile rouge n'est autorisée que sur les constructions existantes sur lesquelles elle est déjà employée majoritairement ou sur les extensions de constructions lorsque ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires 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 et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## **11.2 - Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **a - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition en cohérence avec celui de la construction principale.

### **b - Vérandas**

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent parfaitement sur le bâti sur lequel elles viennent se greffer.

### **c - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation :  
Pour des voies dont la longueur est supérieure à 10 m, l'ensemble de la voie sera composé de deux bandes de roulement éventuellement imperméabilisées. En dehors de ces bandes, l'emprise de la voie devra être enherbée ou gravillonnée.
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement sera à privilégier,
- la limitation des rampes d'accès et de stationnement à une pente de 10% maximum.

### **d - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'entretien et la bonne tenue de l'espace compris entre la limite de l'espace public et la façade du bâtiment doivent être assurés afin de contribuer à la qualité spatiale de la rue.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### **Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique**

En bordure de voie et d'emprise publique, en fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des constructions avoisinantes (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée).

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50m de hauteur maximal s'il prolonge le bâti et devra présenter une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmoniser avec le contexte urbain
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.70m de hauteur maximale surmonté éventuellement
  - d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),
  - d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation le tout ne devant pas dépasser 1,50 m.
- Soit d'une bordure basse de retenue de terre accompagnée d'une haie végétale en retrait de 0,50ml minimum .

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux nus destinés à être enduits, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués est interdit.

L'emploi de végétaux de différentes essences végétales dans la constitution de haies est obligatoire afin d'éviter l'effet de mur.

Pour les haies de hauteur inférieure à 1m, l'usage d'une seule variété végétale est possible, elle sera de préférence taillée.

### **Clôtures en limites séparatives avec un tiers**

Les clôtures en limites séparatives seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2,00 m

L'emploi d'un dispositif avec poteaux ciments + 1 panneau ciment peut être autorisé, si le panneau de ciment est de hauteur < 40cm, s'il ne constitue qu'un soubassement de clôture, surmonté en partie haute d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra bois), etc.... Cet ensemble peut être doublé ou non d'une haie.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux nus destinés à être enduits, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués est interdit.

L'emploi de végétaux de différentes essences végétales dans la constitution de haies est conseillé afin d'éviter l'effet de mur.

Pour les haies de hauteur inférieure à 1ml, l'usage d'une seule variété végétale est possible, elle sera de préférence taillée.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc) est interdit

### **e - Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **f - Locaux et équipements techniques**

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

Quand les dispositifs techniques des concessionnaires sont intégrés dans un mur bahut ou un élément maçonné :

- si le mur maçonné est de couleur proche des portes standard de ces éléments, ils peuvent rester visibles.
- Si le mur maçonné est en pierre ou recouvert d'un enduit de couleur qui tranche avec les portes standard de ces éléments, les coffrets seront encastrés plus profondément afin de pouvoir disposer en façade d'un volet soit métallique de couleur ou en bois, dont la couleur sera assorti au mur .

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou à la clôture et faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### **g - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions, en cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

#### **h - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

#### **i – lignes électriques**

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

---

## **ARTICLE 1A Ue 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions ou installations. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

## 12.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

### a - Pour les constructions neuves : •

#### À vocation d'habitat :

- 2 places par logement individuel
- 1,5 place par logement en collectif, plus une place banalisée par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de SHON
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.
- Pour toutes les constructions de logements collectifs : Si le nombre de logements dépasse 10, au moins la moitié des places devront être couvertes. Et si elles ne s'inscrivent pas dans le volume principal de la construction, elles pourront être couvertes de structure légère (type pergola) accompagné d'une végétation grimpante.

#### • A vocation d'hébergement hôtelier et de restauration, à usage de bureaux, services et activités :

Il est exigé au minimum une place par 40 m<sup>2</sup> de SHON •

#### A usage de commerces et d'artisanat :

Il est exigé 2 places de stationnements pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### b - Emprise maximale affectée au stationnement

La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnements situés à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 20% de la superficie du terrain.

### c - Dimensions du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2.30 m. Pour le stationnement en épi, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m et la largeur portée à 2,50m.

Dans le cas de logements collectifs, chaque place de stationnement doit être accessible directement, excepté lorsque deux places appartiennent au même logement, l'une d'entre elles peut être commandée par la seconde.

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0.50m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

### d - Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations

- dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'un immeuble d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements, aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>
- dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes cidessus

- aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements publics et d'intérêt collectif, à condition que l'espace public offre une capacité suffisante en stationnement et que son usage soit encadré par une convention avec la commune.

#### e - Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## 12.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des espaces couverts et facilement accessibles.

#### a - Pour les constructions neuves : • À vocation

**d'habitat :**

Il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> par logement •

**A usage de bureau, de commerce, d'artisanat :**

Il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de SHON •

**A usage des services publics ou d'intérêt collectif :**

Il est exigé 1 emplacement par unité complète de 5 usagers ou salariés, plus 1 emplacement par unité complète de 15 personnes accueillies

#### b - Modalités d'application

Pour toutes les affectations, ces aires minimales de stationnement devront être couvertes.

#### c - Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

#### d - Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50m).

→ **Modification de l'article 1AUe13 :**

L'article 1AUe 13 du règlement du PLU impose aux lotissements : « **Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 20% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 200m<sup>2</sup> d'un seul tenant.** »

Actuellement, la mairie de Boistrudan est en train de réaliser un lotissement sur des terrains communaux en entrée de bourg. Après étude, il s'avère que le pourcentage d'espaces vert est trop important et est remis en cause l'équilibre financier du projet. Par ailleurs, cette contrainte va à l'encontre des principes généraux actuels de densification.

La commune souhaite donc abaisser le pourcentage d'espaces verts obligatoire au sein des lotissements de plus d'un hectare à 16%.

Règlement actuel :

---

**ARTICLE 1AUe 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS**

**13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 80% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, les aires de stationnement et aménagement de voirie s'ils ne sont pas imperméabilisés.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup>.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 20% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux
- pour les constructions édifiées selon le principe du « bâtiment îlot »
- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages.

Règlement modifié :

---

**ARTICLE 1AUe 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS**

**13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 80% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, les aires de stationnement et aménagement de voirie s'ils ne sont pas imperméabilisés.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup>.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 16% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux
- pour les constructions édifiées selon le principe du « bâtiment îlot »
- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages.

---

## **ARTICLE 1AUe 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS**

### **13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 80% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, les aires de stationnement et aménagement de voirie s'ils ne sont pas imperméabilisés.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup>.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 20% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

*L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas :*

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux
- pour les constructions édifiées selon le principe du « bâtiment îlot »
- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages.

### **13.2 – Les espaces boisés classés**

Tous les espaces boisés classés repérés sur le plan sont soumis aux articles L130-1 et suivant, du Code de l'urbanisme.

### **13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1. 7°**

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règles particulières .

# **ZONE 1AUL**

### **Définition :**

Cette zone est dédiée aux activités de loisirs.

Seules les constructions en lien avec des activités de loisirs seront admises.

---

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

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 1AUL 2.
- Les dépôts de véhicules et les aires de stationnement
- Les carrières
- Les autres installations classées
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés
- Le camping hors terrains aménagés
- Tout remblai, quelle que soit sa hauteur, ou endiguement, dans les zones inondables reportées sur les plans.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport ouverts au public à l'exception de ceux visés à l'article 1AUL 2

---

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

Sont admis sous réserve de leur intégration au site :

- La construction de bâtiments dédiés à la pratique d'activités sportives et de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que la construction de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer une construction ou installation nécessaire aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ( ruines ) lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment
- Les bâtiments annexes, dans les limites fixées à l'article 1AUI 9, à condition qu'ils soient construits principalement en bois, que leur éventuel soubassement en maçonnerie enduite ou en pierres n'excède pas 1,50 mètre, et qu'ils s'intègrent convenablement dans leur environnement.
- La construction d'équipements légers (de loisirs, de sport ou autres)
- Les aménagements légers de loisirs (terrains de sports verts, aménagements de détente et de loisirs)

### **3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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 et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le cas d'une construction sur sous-sol, la pente d'accès à celui-ci devra être de 10 % maximum.

---

## **ARTICLE 1AUL**

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

---

## **ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Eau**

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

### **4.2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, soit dirigées vers le réseau collectif si cela est possible soit gravitairement soit à l'aide d'un système individuel de relèvement (pompe) ou soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée **b - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront de préférence récupérées sur site à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit. **c - Autres réseaux**

Les éventuelles lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication , doivent être installées en souterrain.

---

## **ARTICLE 1AUL**

### **5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Les surfaces et formes de terrain devront permettre les activités de loisirs développées.

---

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

L'implantation des constructions devra être adaptée aux activités développées.

### **6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions ou installations, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 2m par rapport à la voie.

### **6.2 – Implantations particulières**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la préservation, d'un élément ou ensemble végétal de qualité
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif

### **Lignes électriques :**

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

---

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

### **7.1 – Les constructions principales**

Les constructions devront s'implanter

- en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives .

### **7.2 - Constructions annexes**

Les constructions annexes devront s'implanter :

- soit en mitoyenneté
- soit en respectant un retrait minimum de 3 m

### **7.3 - Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront également autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

---

---

## **ARTICLE 1AUL**

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

Il n'est pas fixé de règles particulières .

#### **9 - EMPRISE AU SOL**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute autre nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 5% de la surface totale du terrain.

---

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

Les constructions devront avoir une hauteur maximale de 10 m .

---

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

#### **a - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'entretien et la bonne tenue de l'espace compris entre la limite de l'espace public et la façade du bâtiment doivent être assurés afin de contribuer à la qualité spatiale de la rue.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### **Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique**

En bordure de voie et d'emprise publique, en fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques soit en retrait. Elles seront composées soit :

- d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),
- d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation et seront accompagnées de haies composées de végétaux d'essences locales : noisetiers, aubépine , surault

....

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

#### **Clôtures en limites séparatives avec un tiers**

Les clôtures en limites séparatives seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 1.50 m

L'emploi d'un dispositif avec poteaux ciments + 1 panneau ciment peut être autorisé, si le panneau de ciment est de hauteur inférieure à 40cm, s'il ne constitue qu'un soubassement de clôture, surmonté en partie haute d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra bois), etc... Cet ensemble peut être doublé ou non d'une haie.

L'emploi de matériaux de couleur blanche est interdit.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués est interdit

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc) est interdit.

#### **b - Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **c - Locaux et équipements techniques**

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

Les locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

**d - Antennes et pylônes** Les antennes et pylônes sont interdits. **e -**

#### **Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

---

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

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions ou installations, ainsi que par leur fréquentation.

---

## **ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, les aires de stationnement et aménagement de voirie si elles ne sont pas imperméabilisées.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysagé d'ensemble, y compris les délaissés, à raison de 4 arbres pour 10 stationnements.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

Des écrans boisés, formés d'essences locales, seront réalisés autour des aires de stationnement afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

### **13.2 – Les espaces boisés classés**

Tous les espaces boisés classés repérés sur le plan sont soumis à l'article L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1 7°**

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme.

---

**ARTICLE 1AUL**

---

**ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

# ZONE 2AUe

## **Définition**

Il s'agit d'une zone à urbaniser à moyen et long terme qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du PLU.

Cette zone est essentiellement dédiée à l'habitat et s'inscrit dans la continuité des zones 1AUe.

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

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

---

## **ARTICLE 2AUe 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les exploitations de carrière.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et décharges d'ordures.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping.
- Les établissements industriels.
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

---

## **ARTICLE 2AUe 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage , et ne compromettent pas l'utilisation future du site à des fins urbaines :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et qu'ils correspondent aux règles d'aménagement, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

## **ARTICLE 2AUe 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure

---

## **ARTICLE 2AUe 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Eau**

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure

### **4.2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées :**

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure **b**

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

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure **c**

#### **- Autres réseaux**

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure

---

## **ARTICLE 2AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure

---

## **ARTICLE 2AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Suivant règlement zone 1AUE

### **6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile :**

Suivant règlement zone 1AUE

### **6.2 – Implantations particulières**

Suivant règlement zone 1AUE

---

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

### **7.1 - Les constructions principales**

Suivant règlement zone 1AUE

### **7.2 - Constructions annexes**

Suivant règlement zone 1AUE

### **7.3 - Implantations particulières**

Suivant règlement zone 1AUE

---

## ***ARTICLE 2AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES***

Sans objet

---

## ***ARTICLE 2AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

Suivant règlement zone 1AUE

### **9.1 - Règle d'emprise**

Suivant règlement zone 1AUE

### **9.2 - Cas particuliers**

Suivant règlement zone 1AUE

---

## ***ARTICLE 2AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

Suivant règlement zone 1AUE

---

## ***ARTICLE 2AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

### **11.1 - Aspect extérieur des constructions**

Suivant règlement zone 1AUE

### **11.2 - Aménagement des abords des constructions**

Suivant règlement zone 1AUE

---

## **ARTICLE 2A<sub>Ue</sub> 12 – STATIONNEMENT**

Suivant règlement zone 1AUE

### **12.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Suivant règlement zone 1AUE

### **12.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Suivant règlement zone 1AUE

---

## **ARTICLE 2A<sub>Ue</sub> 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS**

Suivant règlement zone 1AUE

### **13.2 – Les espaces boisés classés**

Tous les espaces boisés classés repérés sur le plan sont soumis aux articles L130-1 et suivant, du Code de l'urbanisme.

### **13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1 7°**

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE 2A<sub>Ue</sub> 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

# ZONE 2AUc

## Définition

Il s'agit d'une zone à urbaniser à moyen et long terme qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du PLU.

Cette zone est dédiée à l'accueil de l'habitat, de services, de commerces de proximité et s'inscrit dans la continuité des zones 1AUc.

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

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

---

## **ARTICLE 2AUc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les exploitations de carrière.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et décharges d'ordures.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping.
- Les établissements industriels.
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

---

## **ARTICLE 2AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage, et ne compromettent pas l'utilisation future du site à des fins urbaines :

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et qu'ils correspondent aux règles d'aménagement, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales la construction de bâtiments annexes aux habitations

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

---

## **ARTICLE 2AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Suivant règlement zone 1AUc

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Suivant règlement zone 1AUc

---

## **ARTICLE 2AUc 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Eau**

Suivant règlement zone 1AUc

### **4.2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées :**

Suivant règlement zone 1AUc

#### **b - Eaux pluviales :** Suivant

règlement zone 1AUc **c -**

#### **Autres réseaux**

Suivant règlement zone 1AUc

---

## **ARTICLE 2AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Suivant règlement zone 1AUc

---

## **ARTICLE 2AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Suivant règlement zone 1AUc

### **6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile :**

Suivant règlement zone 1AUc

### **6.2 – Implantations particulières**

Suivant règlement zone 1AUc

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

### **7.1 – Les constructions principales**

---

Suivant règlement zone 1AUc

### **7.2 - Constructions annexes**

Suivant règlement zone 1AUc

### **7.3 - Implantations particulières**

Suivant règlement zone 1AUc

---

## ***ARTICLE 2AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

---

## ***ARTICLE 2AUc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

Suivant règlement zone 1AUc

### **9.1 - Règle d'emprise**

Suivant règlement zone 1AUc

### **9.2 - Cas particuliers**

Suivant règlement zone 1AUc

---

## ***ARTICLE 2AUc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

Suivant règlement zone 1AUc

---

## ***ARTICLE 2AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

### **11.1 - Aspect extérieur des constructions**

Suivant règlement zone 1AUc

### **11.2 - Aménagement des abords des constructions**

Suivant règlement zone 1AUc

## ***ARTICLE 2AUc 12 – STATIONNEMENT***

Suivant règlement zone 1AUc

---

### **12.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Suivant règlement zone 1AUc

### **12.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Suivant règlement zone 1AUc

---

## **ARTICLE 2AUc 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS**

Suivant règlement zone 1AUc

### **13.2 – Les espaces boisés classés**

Tous les espaces boisés classés repérés sur le plan sont soumis aux articles L130-1 et suivant, du Code de l'urbanisme.

### **13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1 7°**

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE 2AUc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ZONE A

## Définition

La zone A est une zone dédiée à l'activité agricole.

Elle intègre l'ensemble des terres agricoles de la commune ainsi que les sièges d'exploitation.

Rappel Article R\*123-7 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 - art. 2 JORF 13 juin 2004

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

## Rappel :

Certaines zones A sont concernées par le PPRI de la vallée de la seiche et Ise ( plan de prévention des risques d'inondation) , il convient de s'y reporter : voir en annexe

Certaines zones A sont situées en zone humide , les aménagements de ces zones sont limitées suivant dossier des zones humides . Il convient de s'y reporter : voir en annexe.

---

## **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- L'aménagement de terrains de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.
- L'aménagement de terrains de caravanes, sauf le caravanage à la ferme.
- Les établissements industriels ou commerciaux, sauf ceux visés à l'article A2.
- Les dépôts divers de déchets autres que ceux liés à la pratique de l'activité agricole , de vieux véhicules de toute nature , de ferrailles ....
- Tout remblai, quelle que soit sa hauteur ou endiguement dans les zones inondables reportées sur les plans.
- Tout ce qui n'est pas permis par l'article R123- 7

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

En dehors de toutes constructions nécessaires aux activités agricoles, sont admis, sous réserve qu'ils ne puissent constituer de préjudice au développement des activités agricoles :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition que ces constructions s'implantent à l'intérieur d'un rayon de 100m autour des bâtiments accueillant les activités agricoles .
- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.
- L'amélioration de l'habitat destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles avec des extensions limitées à 50 m2 d'emprise au sol.
- La construction d'un logement de gardiennage de l'activité autre que le logement principal s'il y a nécessité, à condition que celui-ci s'implante à l'intérieur d'un rayon de 100m autour du siège de l'exploitation, sans toutefois diminuer la distance avec des tiers ou être à plus de 100 m de tiers, il devra être accolé ou intégré à un bâtiment d'exploitation , la surface de SHON sera alors limitée à 30 m2.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant est limité à la création de logements de fonction ou de gardiennage pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles ou pour toute activité de diversification étroitement liée à l'activité agricole et en demeurant l'accessoire (ex : gîte, chambres d'hôtes , local de vente ...) , à condition que celui-ci soit implanté à plus de 100 mètres de toute construction ou installation agricole en activité ressortant d'une autre exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors des zones inondables.
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction d'éoliennes de grande hauteur.
- La construction d'antennes relais.

---

---

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

### **3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

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 et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le cas d'une construction sur sous-sol, la pente d'accès à celui-ci devra être de 10 % maximum.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

---

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Eau**

L'alimentation en eau pourra se faire par forage pour toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, à l'exception pour tout logement de personnes (logement de fonction, de gardiennage, gîtes ou pour l'accueil, qui doit être desservi par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

Des dérogations sont possibles (fosses, Lagunages ...) pour les constructions et installations agricoles devant respecter leurs propres normes. **b - Eaux pluviales :**

Les aménagements à réaliser ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Par ailleurs les normes spécifiques à l'activité agricole devront être respectées.

---

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome suivant nécessités.

---

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies de circulation automobile, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées lorsque les bâtiments voisins ne respectent pas ce recul.

### **6.2 - Lignes électriques**

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

## **ARTICLE A 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, mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans toutefois être inférieure à 4 m.

---

Toute nouvelle construction devra être le plus proche possible des constructions existantes du siège d'exploitation, afin d'éviter le mitage du paysage, sans toutefois être distante de moins de 100mètres en tous points de bâtiments de tiers personnes .

---

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières

---

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

Suivant les constructions autorisées à l'article A 2, les emprises au sol devront être adaptés aux usages, dans le cadre des logements de fonction, l'emprise ne pourra excéder 70 % de la surface totale du terrain affecté à cette construction.

---

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder

15 mètres au faîtage pour les constructions agricoles sauf silos-tour, cheminées, antennes relais et éoliennes qui pourront avoir une hauteur plus importante sous réserve qu'une étude d'insertion paysagère soit réalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation : les hauteurs et les gabarits correspondront aux habitations les plus proches tout en étant limitée à des hauteurs à la sablière ou à l'acrotère de 5 mètres.

---

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

### **11.1 - Aspect extérieur**

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 qui y sont implantées.

Pour l'habitat, les matériaux, proportions d'ouvertures et de volumes devront correspondre à l'architecture environnante.

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 vérandas sont autorisées dans des proportions qui respectent le bâti existant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les bâtiments à usage agricole devront avoir des volumes simples. Leurs façades et leurs toitures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère paysager de la zone dans laquelle la construction s'intègre.

Les façades et les toitures seront de teintes sombres, les teintes claires ou vives seront interdites.

Pour les façades l'usage du bardage bois est conseillé.

Pour les toitures, les panneaux de fibrociments et la tôle acier sont autorisés L'usage de panneaux solaires est autorisé.

### **11.2 – Aménagements des abords**

Pour les logements : les clôtures, si elles sont souhaitées, seront composées de préférence de simples grillages doublés de haies vives. Ou de murets en pierres de maçonnerie traditionnelle en harmonie avec le bâti environnant. La hauteur des murs de clôture est limitée à 1,30 mètre .

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc) est interdit. Pour les activités agricoles : sans objet

---

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

---

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 – Les espaces boisés classés**

Tous les espaces boisés classés repérés sur le plan sont soumis à l'article L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **13.2 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1 7°**

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ZONE Na

## Définition :

La zone Na est une zone naturelle construite. Elle représente les hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire communal.

L'objectif de cette zone est de préserver les hameaux tout en permettant leur évolution sous forme de réhabilitation ou d'extension.

## Rappel :

Certaines zones Na sont concernées par le PPRI de la vallée de la seiche et Ise ( plan de prévention des risques d'inondation) , il convient de s'y reporter : voir en annexe

Certaines zones Na sont situées en zone humide , les aménagements de ces zones sont limitées suivant dossier des zones humides . Il convient de s'y reporter : voir en annexe.

---

## **ARTICLE Na 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article Na 2.
- Les dépôts divers de déchets, vieux véhicules de toute nature, ferrailles ...
- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes occupées hors terrains aménagés

- Tout remblai, quelle que soit sa hauteur, ou endiguement, dans les zones inondables reportées sur les plans.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés
- La construction de bâtiments ou installations nécessaires aux activités des exploitations agricoles, sauf les logements de fonction.
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sport ouverts au public à l'exception de ceux visés à l'article Na2

---

## **ARTICLE Na 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis, sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'activité agricole :

- La construction de logements de fonction pour les exploitations agricoles dont les bâtiments d'exploitation sont situés à une distance inférieure à 100m du hameau .
- Tout projet de changement de destination pour créer un logement ou tout projet d'extension tel qu'autorisé ci-après, à condition de respecter une distance minimum de 100m par rapport aux bâtiments des exploitations agricoles ou de ne pas en réduire la distance existante si celle-ci est inférieure à la date d'approbation du PLU à 100 m.
- L'aménagement et la restauration des habitations existantes, ainsi que les extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et 80 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel et à condition de respecter une distance de 100m par rapport aux bâtiments des exploitations agricoles ou de ne pas en réduire la distance existante si celle-ci est inférieure à la date d'approbation du PLU à 100 m.
- Les anciens bâtiments agricoles dont une partie est en pierres ou en terre ,réalisés avant la date d'approbation du PLU ,pourront être transformés en habitation à condition que la volumétrie extérieure ne soit pas modifiée et que la lecture de sa fonction d'origine soit conservée.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes, dans les limites fixées à l'article Na 9.
- Les installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.

- L'amélioration de l'habitat.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées, nonobstant les dispositions des articles Na 1 à Na 14, sous réserve du respect des volumes initiaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie ,en dehors des zones inondables.
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (ruines) lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et lorsque la construction existante est située à plus de 100 m d'un siège d'exploitation en activité. Des extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et 80 % de l'emprise au sol du bâtiment existant sont possibles, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel et à condition de respecter une distance de 100m par rapport aux bâtiments des exploitations agricoles ou de ne pas en réduire la distance existante si celle-ci est inférieure à la date d'approbation du PLU à 100 m.  
Ces restaurations sont possibles si le bâtiment existant est reconstruit avec les matériaux d'origine (terre, pierre, bois...).
- L'aménagement et la remise en état des constructions existantes à la date d'approbation du PLU , y compris avec changement de destination en vue de créer soit une habitation soit une activité de type artisanal ou de spectacle à condition que :
  - La structure initiale (les murs porteurs et charpente porteuse) soit conservée.
  - L'architecture traditionnelle soit respectée

---

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

### **3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour pouvoir bénéficier d'une autorisation de travaux ou d'un permis de construire, le terrain ou est situé le projet 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 et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Une emprise minimale de 3 mètres est nécessaire pour la desserte d'une habitation.

---

## **ARTICLE Na 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Eau**

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

### **4.2 - Assainissement**

#### **a - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée

#### **b - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront de préférence récupérées sur site à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

---

## **ARTICLE Na 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en considération dans tous les cas, et notamment lors des divisions de propriétés.

---

## **ARTICLE Na 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile :**

Les parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- Les extensions des constructions ne doivent pas réduire les espaces non construits entre les voies publiques et les constructions existantes.
- Pour les constructions nouvelles ( logement de fonction des activités agricoles) , les implantations devront se faire dans l'alignement ou à 1mètre de recul maxi de l'alignement de la construction existante la plus proche , pour des problèmes de sécurité des adaptations seront envisageables .

### **6.2 – Implantations particulières**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- la préservation, d'un élément ou ensemble végétal de qualité
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif

### **Lignes électriques :**

Tout projet de modification ou d'extension, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

---

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

### **7.1 - Implantations des extensions**

Les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en retrait minimum de 3m de la limite séparative

### **7.2 – Implantations particulières**

*Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être imposées dans les cas décrits ci-après :*

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU qui ne respecte pas les règles définies ci-dessus : si elle est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale et ne se situe pas dans le fond de parcelle

---

## **ARTICLE Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

---

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 50 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une emprise générale de l'existant et de l'extension limitée à 80% de la surface de la parcelle.

Sauf dans les cas prévus ci-dessous :

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages.

une emprise au sol supplémentaire peut être autorisée dans le cadre de l'amélioration du confort de l'habitat si la construction existante présente déjà une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus

La surface des annexes à l'habitation, ne devra pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement,

---

Dans le cas où l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants + extensions + annexes représentent plus de 60% de la surface de la parcelle, une végétalisation des toitures sera obligatoire afin de compenser l'imperméabilisation des sols ou un stockage des eaux pluviales sur la parcelle afin de limiter le débit des rejets vers les exutoires existants .

---

## **ARTICLE Na 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

- La hauteur maximale des constructions existantes ne pourra être modifiée
- Les extensions auront la même hauteur que les bâtiments existants ou seront plus basses.

## **ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **11.1 - Aspect extérieur des constructions**

#### **a - Aspect général**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves 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. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R .421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale, contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### **b - Volumétrie**

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **c - Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

#### **d - Matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon le critère suivant :

- les matériaux utilisés devront être en harmonie de matières et de couleurs par rapport aux constructions voisines,
- l'emploi de matériaux brut est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

#### e - Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et des constructions voisines,

#### f - Couvertures, toitures

La couverture en ardoise est dominante dans la zone, pour autant les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées suivant les règles précédemment décrites et notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions dont le projet architectural le nécessite, tout en étant en parfaite intégration avec le bâti existant avoisinant.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires 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 et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### g - Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'un hameau, en référence à l'aspect des constructions voisines.

### 11.2 - Restauration d'habitation et/ou changement de destination à usage d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions...

Pour les constructions ou ouvrages en pierres ou terre devant être restaurés, les mortiers à la chaux ou produit similaire permettant d'obtenir des joints et enduits de la couleur du sable du pays devront être utilisés.

Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

#### a- Percements :

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures, les proportions des ouvertures devront correspondre aux ouvertures existantes ou existant sur le bâti voisin.

#### b- Ravalement

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, lorsque les appareillages de pierres sont destinés à être vus, ils devront être jointoyés à la chaux ou matériau similaire de la couleur du sable du pays. Pour les moellons tout venant devant être enduits, des enduits talochés à la chaux ou matériau similaire devront être prévus de la couleur du sable du pays.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les murs construits en moellons :

- s'ils sont enduits, seront revêtus uniquement d'un enduit à la chaux taloché, des badigeons à la chaux de couleur peuvent être prévus,
- s'ils ne sont pas enduits, les joints devront être réalisés au mortier à la chaux ou matériau similaire de la couleur du sable du pays Les murs construits en terre :
- s'ils sont enduits, seront revêtus uniquement d'un enduit terre ou chaux ou matériau similaire de la couleur du sable du pays.
- s'ils sont laissés bruts, ils seront entretenus uniquement avec des mortiers à base de terre.

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction
- l'environnement direct de l'immeuble
- la surface des façades et leur impact dans le hameau.

De ce fait, doivent être employées des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurés et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...)
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (badigeons ou enduit à la chaux...)
- pour les parties de constructions neuves d'inspirations traditionnelles, les enduits de la façade seront talochés et devront présenter une harmonie de couleur avec les existants, en évitant les tons clairs.

### **c - Toitures :**

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau..) afin que le bâtiment garde son allure générale.

## **11.3 - Aménagement des abords des constructions**

### **a - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition en cohérence avec celui de la construction principale.

### **b - Vérandas**

Les vérandas sont autorisées dans des proportions qui respectent le bâti existant. **c**

### **- Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation :  
Pour des voies dont la longueur est supérieure à 5 m, l'ensemble de la voie sera composé de deux bandes de roulement imperméabilisées. En dehors de ces bandes, l'emprise de la voie devra être enherbée ou gravillonnée.
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement sera à privilégier,
- la limitation des rampes d'accès et de stationnement à une pente de 10% maximum.

## **d - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'entretien et la bonne tenue de l'espace compris entre la limite de l'espace public et la façade du bâtiment doivent être assurés afin de contribuer à la qualité spatiale de la rue.

Les clôtures seront d'un style simple, constitué de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### **Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique**

En bordure de voie et d'emprise publique, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite de l'emprise de la voie privée, soit en retrait.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un mur de hauteur 1,30 m maxi s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le voisinage
- soit d'un mur bahut en pierres n'excédant pas 0.70m de hauteur maximale.  
Surmonté soit d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),  
Soit d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation, l'ensemble ne dépassera pas 1,30m de hauteur.

L'emploi de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de matériaux de couleur blanche est interdit.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués est interdit sauf en soubassement.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

Les haies d'essences variées seront à privilégier en utilisant notamment des essences locales (noisetiers, houx, sureau, ....)

### **Clôtures en limites séparatives avec un tiers**

Les clôtures en limites séparatives seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 1.50 m

L'emploi d'un dispositif avec poteaux ciments + 1 panneau ciment peut être autorisé, si le panneau de ciment est de hauteur inférieure à 80cm, s'il ne constitue qu'un soubassement de clôture, surmonté en partie haute d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra bois), etc... Cet ensemble peut être doublé ou non d'une haie.

L'emploi de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de matériaux de couleur blanche est interdit.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués est interdit

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc) est interdit.

## **e- Locaux et équipements techniques**

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

Toute construction nouvelle ou tout nouveau logement doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### **g - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions, en cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes et antennes de téléphone mobile, peuvent s'implanter après information des riverains et doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

#### **h - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

---

## **ARTICLE Na 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions ou installations, ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

#### En cas de nouvelles divisions :

Il est exigé la réalisation de 3 places minimum pour tout nouveau logement.

#### Pour les propriétés existantes :

Les extensions ne seront pas possibles si le stationnement de deux véhicules n'est pas possible sur la parcelle ou sur une autre parcelle située à moins de 100m

Si sur les propriétés actuelles, le stationnement demandé n'est pas possible, les extensions ne seront possibles que pour la création de commodités et elles seront limitées à 10 m<sup>2</sup>.

#### **Emprise maximale affectée au stationnement**

La surface affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre), hors circulations et hors emprises de stationnements situés à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 20% de la superficie du terrain pour les sols imperméabilisés tel enrobé , béton . La surface peut être portée à 50 % si le stationnement est constitué de matériau perméable ( gravillons , sable , herbe sur plots ... )

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

---

## **ARTICLE Na 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes en termes de sujets repérés devront être conservées et accompagnées d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 80% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

*L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux

### **13.2 – Les espaces boisés classés**

Tous les espaces boisés classés repérés sur le plan sont soumis à l'article L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1 7°**

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

# **ZONE NPA**

### **Définition :**

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.

Rappel : Certaines zones NPA sont concernées par le PPRI de la vallée de la seiche et de l'Ise (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de s'y reporter : voir en annexe

Certaines zones NPA sont situées en zones humides, les aménagements de ces zones sont limités suivant dossier des zones humides . Il convient de s'y reporter : voir en annexe.

---

## **ARTICLE NPA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites 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

---

## **ARTICLE NPA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

- Aucune construction n'est admise en zone NPA
- Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage, 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.
- Sont admis les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampons à sec)
- Sont admis les passerelles pour passage des cours d'eau.

- Sont admis les aménagements de cheminements piétons non imperméabilisés.

---

### **ARTICLES NPA 3 A NPA 5**

Il n'est pas fixé de règles particulières

---

### **ARTICLES NPA 6 A NPA 7**

Il n'y a pas de constructions existantes et pas de constructions nouvelles autorisées :donc sans objet

---

### **ARTICLES NPA 8 A NPA 14**

Il n'est pas fixé de règles particulières

---

# **ZONE NPB**

#### **Définition :**

La zone NPB est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité de son milieu et de ses paysages.

Rappel : Certaines zones NPB sont concernées par le PPRI de la vallée de la seiche et de l'Ise (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de s'y reporter : voir en annexe

Certaines zones NPB sont situées en zones humides, les aménagements de ces zones sont limitées suivant dossier des zones humides . Il convient de s'y reporter : voir en annexe.

---

### **ARTICLE NPB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article NPB 2.
- Les dépôts divers de déchets, vieux véhicules de toute nature, ferrailles ...
- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les carrières
- Les autres installations classées à l'exception de celles visées à l'article NP 2
- Le stationnement des caravanes
- Le camping hors terrains aménagés
- Tout remblai, quelle que soit sa hauteur, ou endiguement, dans les zones inondables reportées sur les plans (PPRI).

---

---

## **ARTICLE NPB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

- Des constructions de services pourront être aménagées suivant les articles 6,7,9,10,11 .

---

## **ARTICLES NPB 3 A NPB 5**

Il n'est pas fixé de règles particulières

---

## **ARTICLE NPB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 ml minimum de l'alignement des voiries.

---

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

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de parcelles de 3ml minimum.

---

## **ARTICLE NPB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

---

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

Les constructions sont limitées à 30 m2 par propriété .

---

## **ARTICLE NPB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être inférieure à 9,00ml au faîtage

---

---

## **ARTICLE NPB11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

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

Les soubassements des constructions peuvent être enduits ou en pierres apparentes sur une hauteur de 1 mètre maxi et seront surmontés de murs bardés de bois.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont nécessaires les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité : grillage ou simples fils de clôture et poteaux bois. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

## **ARTICLE NPB 12 - STATIONNEMENT**

### **- Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

la réduction des emprises des voies de circulation :

Pour des voies dont la longueur est supérieure à 5 m, l'ensemble de la voie sera composé de deux bandes de roulement imperméabilisées. En dehors de ces bandes, l'emprise de la voie devra être enherbée ou gravillonnée.

L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement sera à privilégier.

---

---

## **ARTICLE NPB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 – Les espaces boisés non classés**

Les arbres existants sont soumis à autorisation d'abattage.

La commune, suivant l'impact de l'abattage sur le paysage pourra exiger la plantation de deux arbres en remplacement de chaque arbre abattu.

### **13.1 – Les espaces boisés classés**

Tous les espaces boisés classés repérés sur le plan sont soumis à l'article L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

---

---

## **ARTICLE NPB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

# ZONE NPL

## Définition :

La zone NPL est une zone naturelle protégée en raison de la qualité de son milieu et de ses paysages, peu équipée, affectée aux sports et aux loisirs et nécessitant peu de superstructures d'accompagnement.

---

## **ARTICLE NPL 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article NPL 2.
  - Les dépôts divers de déchets, vieux véhicules de toute nature, ferrailles ...
  - Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
  - Les carrières
  - Les autres installations classées à l'exception de celles visées à l'article NP 2
  - Le stationnement des caravanes
  - Le camping hors terrains aménagés
- 

## **ARTICLE NPL 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

- Des constructions de services pourront être aménagées suivant les articles 6,7,9,10,11 .
- 

## **ARTICLES NPL 3 A NPL 5**

Il n'est pas fixé de règles particulières

---

## **ARTICLE NPL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voiries .

---

---

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

les constructions devront être implantées en retrait des limites de parcelles de 3m minimum .

## **ARTICLE NPL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

---

## **ARTICLE NPL9 - EMPRISE AU SOL**

Les constructions sont limitées à 30 m2 par propriété

---

## **ARTICLE NPL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être inférieure à 9,00m au faîtage

---

## **ARTICLE NPL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

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

Les soubassements des constructions peuvent être enduits ou en pierres apparentes sur une hauteur de 1 mètre maxi et seront surmontés de murs bardés de bois.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont nécessaires les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité : grillage ou simples fils de clôture et poteaux bois. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

---

## **ARTICLE NPL 12 - STATIONNEMENT**

### **- Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

la réduction des emprises des voies de circulation :

Pour des voies dont la longueur est supérieure à 5 m, l'ensemble de la voie sera composé de deux bandes de roulement imperméabilisées. En dehors de ces bandes, l'emprise de la voie devra être enherbée ou gravillonnée.

l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement sera à privilégier.

---

## **ARTICLE NPL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 – Les espaces boisés non classés**

Les arbres existants sont soumis à autorisation d'abattage.

La commune, suivant l'impact de l'abattage sur le paysage pourra exiger la plantation de deux arbres en remplacement de chaque arbre abattu.

### **13.1 – Les espaces boisés classés**

Tous les espaces boisés classés repérés sur le plan sont soumis à l'article L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

---

## **ARTICLE NPL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

---