

# IFFENDIC

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT

Approuvé le 22.11.2010 et le  
21.02.2011

Modifié le 17 décembre 2012

# 6

Atelier du CANAL

Architectes  
Urbanistes

21, Bd Franklin  
Roosevelt  
CS 33 105  
35 031 RENNES  
CEDEX  
Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01

**Article L. 110 du Code de l'urbanisme :**

*"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."*

**Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :**

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

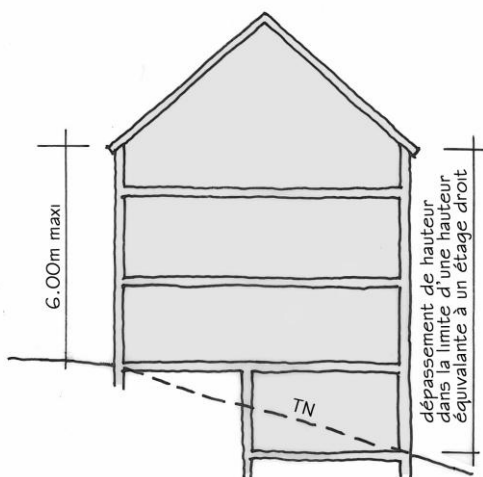
2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

<b><u>DEFINITIONS .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	5
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT .....	5
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME .....	5
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
<b>CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>	<b>8</b>
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL .....	8
ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION.....	8
ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION .....	8
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	8
ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR.....	8
ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION .....	8
ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES .....	9
ARTICLE 8 - MIXITE SOCIALE .....	9
ARTICLE 9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIE RENOUVELABLE DANS LES CONSTRUCTONS.....	9
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH .....</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....</b>	<b>32</b>
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ..</u></b>	<b><u>37</u></b>
<b>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU.....</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU.....</b>	<b>43</b>
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</u></b>	<b><u>44</u></b>
<b>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</b>	<b>45</b>
<b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</u></b>	<b><u>51</u></b>
<b>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh.....</b>	<b>52</b>
<b>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NhL .....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nm .....</b>	<b>61</b>
<b>CHAPITRE 4- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL.....</b>	<b>63</b>
<b>CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....</b>	<b>66</b>
<b><u>ANNEXES .....</u></b>	<b><u>69</u></b>

## DEFINITIONS

- **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
- **BATIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : *remises, abris de jardin, garages, celliers ...*
- **CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)
  - Habitation ;
  - Hébergement hôtelier ;
  - Bureaux ;
  - commerce ;
  - artisanat ;
  - industrie ;
  - exploitation agricole ou forestière ;
  - fonction d'entrepôt ;
  - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- **EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, débords de toiture, ...*) ;  
Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m<sup>2</sup>.
- **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.
- **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accollée à celle-ci.
- **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur (*un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun*).
- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** :
  - Hauteur maximale au sommet de la façade :



La hauteur maximale des constructions est calculée, à la date du dépôt, de la demande d'autorisation, du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement au sommet de la façade (acrotère ou égout du toit).

Suivant la pente naturelle du terrain, un dépassement de la hauteur au sommet de la façade est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour les façades qui s'implantent au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit (cf. schéma de principe ci-contre).

- **Hauteur maximale au point le plus haut de la construction :**

La hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt, de la demande d'autorisation, du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement au point le plus haut de la construction. Peuvent excéder cette hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées, silos ...

- **LIMITES SEPARATIVES** : Limites qui séparent deux propriétés privées.

- **RETRAIT** : La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlement de zone*) ne s'applique pas aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, orielles, marquises, paires-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

- **SHOB / SHON** (*art. R.112-2 du code de l'urbanisme*) : La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés (5 m<sup>2</sup>) par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6 ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

- **UNITE FONCIERE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

- **VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune de IFFENDIC** tel que précisé sur les documents graphiques.

### ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme régit l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.*)

### ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

#### 1 - Les règles générales d'urbanisme :

- Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme : Il s'agit des articles suivants, résumés :

↳ Article R.111- 2 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.

↳ Article R.111- 4 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

↳ Article R.111- 15 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

↳ Article R.111- 21 (*sauf dans les ZPPAUP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur*) : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ou la conservation des perspectives monumentales.

- **Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables en plus des dispositions de ce PLU ;**

- **Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs ;**

2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document.

3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques : L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

- Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

#### ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles** et/ou **forestières**.

↳ **LES ZONES URBAINES DITES ZONES U** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

↳ **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU** : Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la **réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, soit **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement** et de développement durable et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU et sont dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice car elles ont vocation à s'urbaniser selon les mêmes dispositions réglementaires dès lors que les équipements en cours ou prévus seront suffisants

2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme**. Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

↳ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A** : Sont 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.

Art. L. 123-3-1 (L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, 15) Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les **bâtiments agricoles** qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne **compromet pas l'exploitation agricole**.

↳ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue

esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Une zone Np est créée qui intègre les trois niveaux d'aléas du PPRI avec trois secteurs :

- Np1 : zone rouge
- Np2 : zone bleue
- Np3 : zone tramée rouge

### **Le plan indique par ailleurs :**

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC)

*Cf. annexe en fin de règlement*

- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

*Cf. annexe en fin de règlement*

- **Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général (*château d'eau, station d'épuration, ...*) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

### ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

La **reconstruction** à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la **restauration** d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

### ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

L'ensemble des constructions implantées sur le territoire communal est soumis à permis de démolir. **La démolition du bâti remarquable recensé est interdite. Cf Annexe 7.3.a et 7.3.b du PLU**

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

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

#### A cette fin sont interdits :

- ☞ Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- ☞ Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes.
- ☞ L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

## ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES

Les **zones humides** et les **cours d'eau** sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (*zones N*), elles sont représentées sur le règlement graphique (*zonage*) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> avril 2003.

**Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.**

## ARTICLE 8 - MIXITE SOCIALE

Dans les **zones U** repérées graphiquement, au titre de l'**article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements locatifs à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale et dans les proportions suivantes :

↳ **Programmes de 10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

- ➔ PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%
- ➔ PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

**Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

Dans les **zones AU** repérées graphiquement, au titre de l'**article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements locatifs à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale et dans les proportions suivantes :

↳ **Programmes de 5 à 10 logements** :

- ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (*offre sociale globale*) : 25%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

↳ **Programmes de 10 logements et plus** : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

- ➔ PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%
- ➔ PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

**Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

## ARTICLE 9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIE RENOUVELABLE DANS LES CONSTRUCTONS

Les constructions se conformeront aux normes en vigueur en matière de réglementation thermique.

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

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

### CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UC correspond au centre-bourg traditionnel de Iffendic.

Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

Elle comporte un périmètre de servitudes attachées à l'article L 123.2.a du code de l'urbanisme, établi pour une période de cinq ans maximum à compter de la date d'approbation du PLU.

Pour les projets concernant les devantures commerciales, les recommandations prévues dans la « charte de devantures commerciales » (voir annexe) pourront être imposées.

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

#### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

#### **1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;
- **Dans le périmètre L 123.2.a porté au plan de zonage, les constructions nouvelles sont interdites.**

#### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- Dans le périmètre L 123.2.a porté au plan de zonage, sont autorisées les constructions nouvelles inférieures à 20 m<sup>2</sup> de SHON totale et globale par unité foncière ainsi que les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> de SHON totale et globale par unité foncière des constructions existantes.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé valant division ou de lotissement, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire sauf impossibilité technique dûment justifiée. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

## **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- *Article non réglementé.*

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

**6.1 - Principe :** au moins 50% des constructions devront s'implanter selon le principe d'implantation des constructions avoisinantes dans la rue, dans le respect d'une harmonie d'ensemble. Le reste de la construction s'implante à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

L'implantation en retrait d'au moins 1 m peut être autorisée, si l'implantation de principe est matérialisée par une clôture bâtie.

### **6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- Ces dispositions ci-dessus au 6.1, ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.

- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

• **7.1. Implantations nouvelles** : La construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. Par rapport à l'autre limite séparative latérale et la limite de fond de parcelle, dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite, celle-ci doit s'en écarter d'une distance au moins égale à 2,00 m.

### **7.2. Dispositions alternatives** :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;

- Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

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

*Article non réglementé.*

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

**10.1** - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,70 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

### **10.2 - Hauteur des constructions principales (cf. dispositions générales) :**

La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celle des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Si les dispositions ci-dessus ne peuvent être respectées, la hauteur des constructions principales au sommet de la façade (acrotère ou égout du toit), devra être comprise entre 4 et 9 m.

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale au sommet de la façade devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant du sommet de la façade (acrotère ou égout du toit), et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

### **10.3 – Hauteur des volumes secondaires des constructions principales :**

La hauteur des volumes secondaires, à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère), devra être supérieure ou égale à 2 m. La hauteur maximale des volumes secondaires ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

**10.4 - Annexes :** La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES**

- **11.1 - Généralités :** L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Pour les projets concernant les devantures commerciales, les recommandations prévues dans la charte de devanture commerciales (en annexe) pourront être imposées.

- **11.2 - Matériaux apparents et couleurs**

11.2.1 - Toitures : L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

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

La hauteur des clôtures ne devra pas être excéder 2,00 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué excédant 0,50 m de hauteur, sont interdites.

- **11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable :** Les travaux à réaliser sur le bâti recensé comme remarquable ou d'intérêt patrimonial devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre. **Les devantures des maisons à échoppe seront conservées.**

**Les recommandations prévues dans la charte architecturale des bâtis remarquables jointe en annexe pourront être imposées.**

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

- **Il est exigé au minimum :**
- **Habitat collectif :** Une place et demie de stationnement par logement.

- **Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.
- **Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- **Dans le cadre d'opérations**, visées à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - **EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

### 13.2 - **Espaces verts - Plantations** :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

#### 13.2.4 - **Espaces libres** :

- **Pour les lotissements** et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts entretenus, devront être intégrés au projet.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts entretenus.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Article non réglementé.*

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

### CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones UE correspondent aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

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

#### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : **Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

#### 1.2 : **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

#### ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé valant division ou de lotissement, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire sauf impossibilité technique dûment justifiée. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

## ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

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

### 6.1 - Principe :

6.1.1 : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, au moins 50% des constructions s'implanteront dans le respect de l'implantation des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation. Le reste de la construction s'implante à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

6.1.2 : A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, au moins 50% de la façade des constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 8 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 8 m.

### 6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'ils ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m

- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- **7.1. Implantations nouvelles** : 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 **3 m**.

### **7.2. Dispositions alternatives** :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
- Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;
- Dans le cadre d'opération d'ensemble, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

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

*Article non réglementé.*

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

**10.1** - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à **0,70 m**, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

### **10.2 - Hauteur maximale des constructions (cf. dispositions générales):**

La hauteur maximale des constructions principales au sommet de la façade (calculée à la date du dépôt, de la demande d'autorisation, du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement), ne devra pas excéder 7 m au sommet de la façade et 12 m au point le plus haut de la construction.

**10.3 - Annexes** : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **11.1 - Généralités** : L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Pour les projets concernant les devantures commerciales, les recommandations prévues dans la charte de devantures commerciales (en annexe) pourront être imposées.

- **11.2 - Matériaux apparents et couleurs**

11.2.1 - Toitures : L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

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

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué, excédant 0,50 m de hauteur sont interdites.

- **11.4 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

- **11.5 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable** : Les travaux à réaliser sur le bâti recensé comme remarquable ou d'intérêt patrimonial devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

**Les recommandations prévues dans la charte architecturale des bâtis remarquables jointe en annexe pourront être imposées.**

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

## ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

- **Il est exigé au minimum :**

- **Habitat collectif** : Une place et demie de stationnement par logement.

- **Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.

- **Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

- **Dans le cadre d'opérations**, visées à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

## ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

### **13.2 - Espaces verts - Plantations** :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

#### **13.2.4 - Espaces libres** :

- Pour les lotissements et groupes d'habitation **développés sur une assiette foncière supérieure à 1 hectare**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 %** de la surface de l'opération. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Des espaces verts de l'opération pourront accessoirement comporter les dispositifs de régulation des eaux pluviales.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

En dehors des opérations de renouvellement urbain, chaque opération **développée sur une assiette foncière supérieure à 1 hectare** devra comprendre une aire de jeux équipée pour enfants.

**Pour les lotissements et groupes d'habitation développés sur une assiette foncière inférieure à 1 hectare, les dispositions précédentes relatives au pourcentage d'espace libre et d'aire de jeux, ne s'appliquent pas.**

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Article non réglementé.*

## CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UH correspond au secteur de Quatre-routes.

Elle a vocation à accueillir principalement les habitations et leurs dépendances, l'artisanat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

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

#### ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

**1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes** : les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UH2.

#### ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage artisanal dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante, en s'intégrant dans le paysage et l'environnement et sous réserve d'être situées à plus de 100 m de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire ;
- Le changement de destination et l'extension des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et d'être situées à plus de 100 m de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire ;
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU. Ces extensions ne devront pas empiéter sur le périmètre sanitaire de bâtiments ou d'installations générateur de nuisances. Si l'extension concerne une construction déjà située dans le périmètre sanitaire, l'extension s'implantera à l'opposée du bâtiment ou de l'installation générateur de nuisances ;
- La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve que leur aspect ne dénature pas le caractère des lieux ;
- Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement ;
- Les piscines couvertes ainsi que les constructions liées, nécessaires à l'abri des installations techniques ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- Les clôtures dès lors qu'elles font l'objet d'une déclaration préalable en mairie ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé valant division ou de lotissement, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

## **ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- *Article non réglementé.*

## **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Principe** : A défaut de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

### **6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'ils ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- **7.1. Implantations nouvelles** : 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 **3 m**.

### **7.2. Dispositions alternatives :**

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- Les constructions annexes, doivent s'implanter systématiquement en retrait d'au moins 1 m à compter des limites séparatives ;

- Dans le cadre de permis groupé valant division ou de lotissement, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à **0,70 m**, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

### **10.2 – Hauteur maximale des constructions (cf. dispositions générales) :**

La hauteur maximale des constructions principales au sommet de la façade (calculée à la date du dépôt, de la demande d'autorisation, du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement), ne devra pas excéder 4m50. La hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne devra pas excéder 12 m.

**10.3 - Annexes** : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

## ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **11.1 - Généralités** : L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

- **11.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie** : Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

- **11.3 - Matériaux apparents et couleurs**

11.3.1 - Toitures : L'emploi de la tuile est interdit.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

- **11.4 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

- **11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

- **11.6 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable** : Les travaux à réaliser sur le bâti recensé comme remarquable ou d'intérêt patrimonial devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

**Les recommandations prévues dans la charte architecturale des bâtis remarquables jointe en annexe pourront être imposées.**

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

## ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

## ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

### **13.2 - Espaces verts - Plantations :**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**13.3 - Espaces libres :** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **40% au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Article non réglementé.*

## CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs.

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

#### ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : **Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

1.2 : **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes** :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL 2 ;

#### ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UL admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements à vocation sportive, culturelle touristique et/ou de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de camping et de caravanning ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé valant division ou de lotissement, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

## ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire sauf impossibilité technique dûment justifiée. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

#### **ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- *Article non réglementé.*

#### **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'**alignement des voies** ou en **retrait de 5 m minimum**, à compter de cet alignement.

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

**7.1. Par rapport aux limites séparatives** : Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (*sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment*), 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 **3 m**.

**7.2.** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

#### **ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

- *Article non réglementé.*

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

- *Article non réglementé.*

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

Article non réglementé

#### **ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- **11.1 - Généralités** : L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- **11.3 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.
- **11.4 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

#### ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

#### ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.  
Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.
- **13.2- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction ;
- **13.3** - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

#### ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Article non réglementé.*

## CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

### **CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UA est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, ... ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

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

#### ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

#### **1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2 ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;

#### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage :
  - . d'artisanat et de commerce ;
  - . de bureaux et de services ;
  - . d'entrepôts ;
  - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- Les clôtures dès lors qu'elles font l'objet d'une déclaration préalable en mairie ;

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis groupé valant division ou de lotissement, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

#### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire sauf impossibilité technique dûment justifiée. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

#### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- *Article non réglementé.*

#### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

**6.2** - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

- ↳ en retrait de **10 m** au moins de l'alignement des routes départementale ;
- ↳ à l'alignement ou en retrait de **1 m** au moins de l'alignement des autres voies ;

**6.3** - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, tels que poste transformateur, local d'accueil, ...

**6.4** - Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

**7.1** - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, 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 **3 m**.

**7.2** - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

**7.3** - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

- *Article non réglementé.*

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70 %** de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Définition** : Cf. page 4 du présent règlement.

**10.2 - Hauteur maximale** : La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder **24 m** au sommet de la façade ou à l'acrotère.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **11.1 - Généralités** : L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

- **11.2 - Aspect des bâtiments**

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

- **11.3 - Clôtures** :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

- **11.4 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées 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. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

- **Pour tout type de construction** : Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, réalisée sur le terrain assiette du projet de construction.
- S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé un espace vert **d'au moins 20 %** de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- *Article non réglementé.*

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES D'URBANISATION FUTURE**

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

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

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

### **↳ Programmes de 5 à 10 logements :**

- ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (*offre sociale globale*) : 25%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

### **↳ Programmes de 10 logements et plus :** différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire :

- ➔ PLUS, PLAI (*offre sociale*) : 12%
- ➔ PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 13%
- ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

**Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

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

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

### ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice.*

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

### ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, à condition de limiter ou réduire les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

#### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- *Article non réglementé*

#### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou en retrait minimum d'1 m.

#### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

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 **1 m**.

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

- *Article non réglementé.*

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

- *Article non réglementé*

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,70 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

**10.2 - Hauteur maximale des constructions (cf. dispositions générales) :**

La hauteur maximale des constructions principales (calculée à la date du dépôt, de la demande d'autorisation, du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement), ne devra pas excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 9 m au sommet de la façade et 14 m au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel et autres constructions : 7 m au sommet de la façade et 12 m au point le plus haut de la construction.

**10.3 - Annexes** : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

**ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Généralités** : L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume 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. 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.

- **11.2 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué, excédant 0,50 m de hauteur sont interdites.

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

**ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

- **Il est exigé au minimum** :
- **Habitat collectif** : Une place et demie de stationnement par logement.
- **Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.
- **Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- **Dans le cadre d'opérations**, visées à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 13.1 - **EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

### 13.2 - **Espaces verts - Plantations** :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

#### 13.2.4 - **Espaces libres** :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitation, développés sur une assiette foncière supérieure à 1 hectare** des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface de l'opération et seront réalisés de manière à favoriser la convivialité entre habitants et pourront recevoir les aires de jeux ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales.

- **Pour les lotissements et groupes d'habitation développés sur une assiette foncière inférieure à 1 hectare, les dispositions précédentes relatives au pourcentage d'espace libre et d'aire de jeux, ne s'appliquent pas.**

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- *Article non réglementé.*

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

### **CARACTERISTIQUES GENERALES :**

Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, l'urbanisation future. Elles sont donc momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

La zone 2AU comprend une zone 2AU1 dédiée à l'extension de l'activité existante sur la zone UA contiguë.

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

#### **ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

#### **ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- **Les extensions des constructions existantes**, à la date d'approbation du PLU ;

#### ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 14

- Ces articles ne sont pas réglementés, à l'exception des articles 2 AU 6 et 2 AU 7.

#### **ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

#### **ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

**CARACTERISTIQUES GENERALES** : La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des changements de destination mentionnés à l'article 2.5.

#### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1** - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (*art. L. 311-1 du code rural*) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés ;

L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, les extensions limitées (*30 % maximum de l'emprise au sol initiale*) sont admises sous réserve de préserver le caractère architectural originel.

**2.2** - La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement complémentaire sur le site concerné et sous réserve :

- a. que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance,
- b. qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments de l'exploitation,  
Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise, dans la limite de 150 m.
- c. **qu'elle soit implantée à une distance supérieure à 100 m de tout bâtiment ou installation agricoles dont l'implantation ou l'extension sont soumises par des conditions législatives ou réglementaires à des distances d'éloignement vis-à-vis des habitations et immeubles occupés par des tiers,**
- d. que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 150 m<sup>2</sup>

**2.3** - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, ainsi que les extensions, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur*

hauteur ne soit pas inférieure à 2,00 m) et que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m<sup>2</sup> ;

**2.4 - Reconstruction** : La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.

**2.5 - Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial recensés sur les documents graphiques**, sans être lié et nécessaire à l'activité agricole, dès lors :

- . qu'il n'y a plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100 m ;
- . que le changement de destination respecte les principales caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment qui ont justifié son recensement ;
- . que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs ;
- . que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant

**2.6 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

**2.7 - Les installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. En dehors des logements de fonction et dans le respect des normes sanitaires, l'alimentation d'un bâti d'exploitation, par un forage est autorisée.

#### **4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction (*y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination*) ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

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

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 10 m au moins** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées. Cela concerne notamment les mises aux normes des bâtiments agricoles ainsi que la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **3 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

**Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

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

*Article non réglementé.*

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

### **10.1 - Bâtiments d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions principales (calculée à la date du dépôt, de la demande d'autorisation, du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement), ne devra pas excéder 7 m au sommet de la façade et 9m50 au point le plus haut de la construction.

### **10.2 - Bâtiments d'exploitation :**

Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- **11.1 - Généralités** : L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

- **11.2 - Bâtiments techniques agricoles** : Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

### 11.2.1 - Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

### 11.2.2 - Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre ; Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devra être intégré aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

### **11.3.- Pour l'ensemble des projets de la zone :**

**11.3.1 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable** : Les travaux à réaliser sur le bâti recensé comme remarquable ou d'intérêt patrimonial devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre. Les recommandations prévues dans la charte architecturale des bâtis remarquables jointe en annexe pourront être imposées.

Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

11.3.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

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

11.3.4 - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

11.3.5. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, 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.

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

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

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **13.1. - Espaces boisés classés :**

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

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **13.2. - Obligation de planter :** Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- *Article non réglementé.*

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (*problématique des périmètres sanitaires notamment*).

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

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

### ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh 2, dans tous les secteurs.

### ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

**1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien**, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- ↳ qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
- ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- ↳ que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- ↳ que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet d'être supérieur :
  - ✓ à 2 fois l'emprise existante si celle-ci est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>
  - ✓ à 1.5 fois l'emprise totale existante si celle-ci est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>
  - ✓ à 1.25 fois l'emprise totale existante si celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

Aux changements de destination donnant lieu à une habitation, la réalisation d'annexes est possible, dans les conditions du point 3 ci-après.

**2 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU**, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet d'être supérieur :

- ✓ au doublement de l'emprise existante si celle-ci est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>
- ✓ de 50% de l'emprise totale existante si celle-ci est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>
- ✓ de 25% de l'emprise totale existante si celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

**3 - La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- ↳ de s'implanter à une distance de **20 m** maximum de l'habitation concernée ;
- ↳ que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- ↳ que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **80 m<sup>2</sup>**.

**4 - La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre** dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

**5 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

**6 - Les installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**7 - Les affouillements et exhaussements du sols** exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

**8 - Les chemins piétonniers et le mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

**9 - Les constructions, extensions et installations liées et nécessaires à l'activité équestre de loisirs, à la garde d'animaux, à l'élevage non professionnel** (*type chenil, bergerie, ...*) sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux
- que l'emprise au sol cumulée de ces bâtiments n'excède pas 100 m<sup>2</sup>
- que les constructions soient démontables, exclusivement réalisées en bois et permettant un retour à l'état naturel du site, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**10 - Les constructions, extensions et installations liées et nécessaires à la modernisation des activités (à vocation artisanale) existantes** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol et dans le respect des paysages et de l'environnement ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N° 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

#### **ARTICLE Nh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

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

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

A défaut d'indications graphiques, **les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

#### **ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3,00 m**.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

#### **ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

#### **ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL**

- Cf. L'article N° 2 sur les capacités d'évolutions et d'emprise des constructions.

#### **ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les **constructions à usage d'habitation** ne devront pas excéder **4,50 m au sommet de façade et 9,50 m au point le plus haut de la construction**.

Les **bâtiments d'activités** n'excéderont pas **12 m au point le plus haut** de la construction.

Peuvent excéder de ces hauteurs, les éléments techniques et de faible emprise tels que les antennes, les souches de cheminées, les lucarnes, les systèmes de ventilation, éléments en saillies, etc.

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder **4,50 m** au point le plus haut.

#### **ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1 - Généralités**

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

##### **11.2. - Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

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

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

**11.3. - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable** : Les travaux à réaliser sur le bâti recensé comme remarquable ou d'intérêt patrimonial devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

**Les recommandations prévues dans la charte architecturale des bâtis remarquables jointe en annexe pourront être imposées.**

**11.4. - Clôtures :** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

**11.5. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

**11.6. - Réhabilitation :** Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

## **ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **13.1. - Espaces boisés classés :**

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

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **13.2. - Obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N° 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- *Article non réglementé.*

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NhL

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NhL correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des constructions existantes destinées à l'accueil d'activités touristiques, culturelles ou de loisirs, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

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

#### ARTICLE NhL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NhL 2, dans tous les secteurs.

#### ARTICLE NhL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les **constructions** destinées à l'accueil **d'activités touristiques, culturelles** ou de **loisirs** ;

2 - Le **changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien**, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- ↳ qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- ↳ de préserver le caractère architectural originel ;
- ↳ que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- ↳ que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- ↳ que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet d'excéder :
  - ✓ le doublement de l'emprise existante si celle-ci est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>
  - ✓ de 50% de l'emprise totale existante si celle-ci est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>
  - ✓ de 25% de l'emprise totale existante si celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

Aux changements de destination donnant lieu à une habitation, la réalisation d'annexes est possible, dans les conditions du point 3 ci-après.

3 - Les **extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU**, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances.

4 - La **reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre** ;

5 - Les **constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

**6 - Les installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**7 - Les affouillements et exhaussements du sols** exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Nhl 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

### ARTICLE Nhl 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

## ARTICLE NhL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

A défaut d'indications graphiques, **les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## ARTICLE NhL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3,00 m**.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative de propriété si l'extension ne s'implante pas en limite.

**Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

## ARTICLE NhL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

## ARTICLE NhL 9 - EMPRISE AU SOL

- *Cf. L'article NhL 2 sur les capacités d'évolutions et d'emprise des constructions.*

## ARTICLE NhL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

## ARTICLE NhL 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 - Généralités

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

### 11.2. - Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site, la construction initiale et les constructions avoisinantes.  
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.  
L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

**11.5. - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable** : Les travaux à réaliser sur le bâti recensé comme remarquable ou d'intérêt patrimonial devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. L'utilisation de matériaux incompatibles avec la structure du bâti et pouvant conduire à des désordres ou à sa ruine est interdite.

**11.6. - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

**11.7. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

**11.8. - Réhabilitation** : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

## ARTICLE NhL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## ARTICLE NhL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1. - Espaces boisés classés** :

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

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **13.2. - Obligation de planter** :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NhL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- *Article non réglementé.*

## CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nm

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone Nm correspond aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (*article R.123-11 du Code de l'urbanisme*), dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, notamment sous forme d'exploitation de carrières.

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

#### ARTICLE Nm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nc 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

#### ARTICLE Nm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- Les **constructions, installations et équipements** liés et nécessaires à l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, notamment l'exploitation de carrières ;
- Les **exhaussements et affouillements** liés et nécessaires à l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, notamment l'exploitation de carrières ;

### SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Nm 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Article non réglementé.*

#### ARTICLE Nm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Article non réglementé.*

#### ARTICLE Nm 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- *Article non réglementé.*

#### ARTICLE Nm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

#### ARTICLE Nm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions autorisées au titre du présent chapitre s'implanteront en retrait d'au moins **3 m** des limites séparatives.

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

- *Article non réglementé.*

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

- *Article non réglementé.*

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

Article non réglementé

#### **ARTICLE Nm 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- *Article non réglementé.*

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

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

#### **ARTICLE Nm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

- **13.2. - Obligation de planter** : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

#### **ARTICLE Nm 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- *Article non réglementé.*

## CHAPITRE 4- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

### **CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE NL :**

La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

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

#### ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2.

#### ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :**

- Les installations et équipements légers liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs dès lors qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site ;
- Les chemins piétonniers, ni cimentés ni bitumés et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

### SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

#### ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 4.1 - Alimentation en eau potable

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

## **4.2 - Assainissement**

### **4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.2.2 - eaux pluviales**

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

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

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

## **4.3 - Autres réseaux**

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

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

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

## **ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**Les constructions, de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## **ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3,00 m**.

**Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

- *Article non réglementé.*

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

- *Article non réglementé.*

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

Article non réglementé

#### **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- *Article non réglementé.*

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités autorisées.

#### **ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **- Espaces boisés classés**

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

##### **- Obligation de planter**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

#### **ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- *Article non réglementé.*

## CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

La zone N comprend des secteurs d'aléas du PPRI. A l'intérieur de ces secteurs d'aléas, le règlement du PPRI, annexé au présent règlement, s'applique.

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

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

A l'intérieur des secteurs d'aléas, le règlement du PPRI, annexé au présent règlement, s'applique.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'intérieur des secteurs d'aléas, le règlement du PPRI, annexé au présent règlement, s'applique.

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;

- Les constructions destinées à l'abri des animaux et des récoltes, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup>, exclusivement réalisées en bois et permettant un retour à l'état naturel du site, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

<b>SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- *Article non réglementé.*

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- *Article non réglementé.*

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Si la construction autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

**Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- *Article non réglementé.*

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- *Article non réglementé.*

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- *Article non réglementé.*

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **13.1. - Espaces boisés classés :**

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

- **13.2. - Obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

## ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- *Article non réglementé.*

# ANNEXES

## Zone d'aléas du PPRI

### Titre I

#### Dispositions applicables à la zone rouge

#### Chapitre I – Dispositions générales (rappel)

##### Définition de la zone rouge :

Elle correspond aux zones d'aléas forts à très forts (hauteur d'eau supérieure ou égale à 1 mètre) en secteurs urbanisés, pour les zones d'expansion de crue et pour les zones isolées en cas de crue, même si, pour ces secteurs particuliers, l'aléa est localement faible.

##### Principes généraux :

- . Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des crues ne doit pas être perturbé.
- . La sécurité des personnes doit être assurée.
- . Les constructions autorisées supposent la prise en compte des cotes de référence, c'est à dire celles de la crue centennale + 30 cm (dessus de plancher).
- . Les extensions, changements de destination et reconstructions sont traitées dans l'article relatif à l'existant.
- . Par « existant », il est entendu « à la date d'approbation du présent PPR ».
- . Lorsqu'une construction est « à cheval » sur 2 zones, le règlement applicable sera celui de la zone dont la surface est supérieure à 50 % de la surface totale de la construction.

#### Chapitre II – Dispositions spécifiques

##### Article I - Mesures applicables aux projets nouveaux

###### I-1 : Interdictions

► Sont interdits :

- . Tous remblais, toutes constructions, tous travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés dans la rubrique suivante.
- . La construction de sous-sol.

###### I-2 : Autorisations sous conditions

► Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions prévues ci-dessous :

a) Concernant les constructions :

. Les constructions et installations nouvelles directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau (ne pourront, par exemple, en aucun cas être considérées comme nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau, les activités liées à l'hébergement ou la restauration).

. Les constructions d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement.

## b) Concernant les infrastructures et réseaux :

. Les travaux d'infrastructure publique (voirie, réseaux divers), à condition que la finalité de l'opération ne permette pas de nouvelles implantations (à l'exception des secteurs où les constructions nouvelles sont possibles).

## c) Concernant les ouvrages et aménagements hydrauliques :

. Les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau (écluse, vannage, barrage, recalibrage du cours d'eau, ...).

## d) Concernant les autres occupations du sol :

. Les créations d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol.  
 . Les travaux et installations d'intérêt public destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.  
 . Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors d'aménagements nouveaux.  
 . La création de terrains de sports et de loisirs (hors campings-caravanages) ainsi que les sanitaires et vestiaires qui leur sont nécessaires.  
 . Les clôtures, y compris les haies, sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues.  
 . le boisement à l'aide d'essences bien adaptées au terrain et à enracinements non superficiels (chênes, frênes, peupliers,...).  
 . la plantation de peupliers, sauf en rives des cours d'eau.  
 . les actions de mise en valeur sylvicole des boisements existants y compris le reboisement après coupe.

► Sont prescrits, lors de la réalisation des travaux ou des aménagements précités :

a). La compensation\* des impacts hydrauliques sur les lieux habités, par toute mesure appropriée réalisée tant en lit mineur qu'en lit majeur.

. La compensation\* volumique en lit majeur de tous remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés -précités aux c) et d) 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas.

(\* : ces compensations devront être justifiées par une étude hydraulique)

b). L'édification des constructions sur pilotis ou sur vide sanitaire, au-dessus de la cote de référence.

c). L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :

- Résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous-sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.

- Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures, ...

- Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...

d). La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que

machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installation de groupes électrogènes.

e). La mise hors d'eau des postes E.D.F, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers.

f). Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement, ...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante.

g). L'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement.

h). Pour toutes les installations susceptibles de flotter, telles que des cuves ou citernes, l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage ou l'arrimage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence.

i). La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte (voir le plan d'alerte et de secours communal quand il existe).

. Les autres produits et biens (mobiliers urbains, ...) devront être protégés d'un emportement par les crues.

### **I-3 : Recommandations**

► Est, autant que possible, recommandé :

. Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour les réseaux divers (eau potable, ...)

. L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de la crue (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle crue exceptionnelle supérieure à la crue de référence.

## **Article II - Mesures applicables à l'existant**

### **II-1 : Interdictions**

► Sont interdits :

. Le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour un usage autre que le stationnement.

. Toute reconstruction après destruction par une crue et/ou ses conséquences, sauf patrimoine protégé au titre des monuments historiques.

### **II-2 : Autorisations sous conditions**

► Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions prévues ci-dessous :

a) Concernant les constructions :

. Les extensions nécessaires à l'amélioration du confort sanitaire des habitations.

- . Les extensions de constructions d'habitations existantes par surélévation, sans création de nouveaux logements et sans création d'emprise au sol.
- . Les extensions dans la limite totale de 10 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol pour les locaux techniques et sanitaires.
- . Les extensions des constructions directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau (ne pourront, par exemple, en aucun cas être considérées comme nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau, les activités liées à l'hébergement ou la restauration).
- . les extensions des constructions de services publics, en vue d'en assurer un meilleur fonctionnement.
- . Les travaux d'adaptation, de réfection ou de rénovation des bâtiments existant, y compris pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités.
- . Les réparations de biens sinistrés, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée.
- . La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une crue et sous réserve de diminuer sa vulnérabilité aux crues.
- . Le changements de destination des niveaux situés au-dessus de la cote de référence, sous réserve de ne pas créer d'installations classées soumises à autorisation, d'établissements recevant du public (hors 5<sup>ème</sup> catégorie), d'équipements collectifs névralgiques tels que les bâtiments et centres opérationnels concourant à la gestion de la crise (casernes de pompiers, ...), d'équipements médico-sociaux.
- . Les changements de destination des niveaux situés en dessous de la cote de référence sous réserve de :
  - ne pas créer de logements nouveaux ni de pièces habitables, d'installations classées soumises à autorisation, d'établissements recevant du public (hors 5<sup>ème</sup> catégorie), d'équipements collectifs névralgiques, d'équipements médico-sociaux.
  - ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution.
- . Les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.

b) Concernant les infrastructures et réseaux :

- . Les travaux d'infrastructure publique (voirie, réseaux divers), à condition que la finalité de l'opération ne permette pas de nouvelles implantations (à l'exception des secteurs où les extensions sont possibles).

c) Concernant les ouvrages et aménagements hydrauliques :

- . Les travaux d'entretien, de remplacement ou de redimensionnement des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau.
- . Les travaux de restauration des cours d'eau et des berges, y compris les équipements permettant la rétention des crues.

d) Concernant les autres occupations du sol :

- . Les aménagements d'aires de stationnement dans la limite des surfaces existantes.
- . Les extensions d'aires de stationnement, sans exhaussement ni imperméabilisation.
- . Les extensions des ouvrages de services publics dans le but d'en améliorer le fonctionnement ;
- . L'entretien et le remplacement des installations d'intérêt public destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.
- . Les aménagements de terrains existant de sports et de loisirs (hors campings-caravanages).
- . Le déplacement ou la reconstruction des clôtures, y compris les haies, existantes, sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues.
- . le boisement à l'aide d'essences bien adaptées au terrain et à enracinements non superficiels (chênes, frênes, peupliers, ...).
- . la plantation de peupliers, sauf en rives des cours d'eau

. les actions de mise en valeur sylvicole des boisements existants y compris le reboisement après coupe.

► Sont prescrits lors de la réalisation des travaux ou des aménagements précités :

a). La compensation\* des impacts hydrauliques sur les lieux habités, par toute mesure appropriée réalisée tant en lit mineur qu'en lit majeur.

. La compensation\* volumique en lit majeur de tous remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés -précités aux c) et d) 3<sup>ème</sup> alinéa-.

(\* : ces compensations devront être justifiées par une étude hydraulique)

b). L'édification des constructions sur pilotis ou sur vide sanitaire, au-dessus de la cote de référence.

c). Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible.

d). L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer sa résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :

- Résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous-sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.

- Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures, ...

- Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...

- Matériaux d'aménagement et d'équipement de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : revêtements muraux ou de sols, isolants, ...

e). La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes.

f). La mise hors d'eau des postes E.D.F, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers.

g). Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement, ...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante.

h). L'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement.

i). Pour toutes les installations susceptibles de flotter, telles que des cuves ou citernes, l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée.

j). Pour toutes extensions et lors de travaux de rénovation et changement de destination d'un bâtiment (sauf si ce changement est de nature à réduire les risques) :

- la création d'accès de sécurité pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement,
- la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité (au-dessus de la cote de référence) quand cela est techniquement possible.
- toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

k). La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte (voir le plan d'alerte et de secours communal quand il existe).

. Les autres produits et biens (mobiliers urbains, ...) devront être protégés d'un emportement par les crues.

l). Les terrains de camping devront, dans leur règlement, conformément à l'article L.443-2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes même en l'absence de leurs propriétaires dès le déclenchement de l'alerte. A défaut de ces dispositions, le stationnement restera limité à la période du 15 mars au 15 octobre.

m). Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage, etc., devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée (risques d'entraînement, dégradations diverses).

n). La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif et les bâtiments à caractère public.

o). Afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de "trous d'eau"), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations.

p). L'élimination de tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, caravanes, véhicules divers, ...).

### II-3 : Recommandations

► Sont, autant que possible, recommandés :

. Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour les aménagements suivants :

- établissements recevant du public (notamment des personnes à mobilité réduite, etc.) et ouvrages souterrains (parkings), qui pourraient accroître la vulnérabilité des personnes,
- activités industrielles ou commerciales avec un risque de perte d'exploitation importante ou un risque de pollution,
- réseaux divers (eau potable, ...), bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion de la crise (hôpitaux, casernes de pompiers, ...), qui doivent fonctionner au mieux en période de crise.

. La démolition de bâtiments d'activité inoccupés.

. L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de la crue (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle crue exceptionnelle supérieure à la crue de référence.

## Titre II

### Dispositions applicables à la zone bleue

#### Chapitre I – Dispositions générales (rappel)

##### Définition de la zone bleue :

Elle correspond aux zones d'aléas faibles et moyens (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) situés en secteurs urbanisés mais où, malgré tout, l'inondation peut perturber le fonctionnement social et l'activité économique

##### Principes généraux :

- . Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des crues ne doit pas être perturbé,
- . La sécurité des personnes doit être assurée.
- . Les constructions autorisées supposent la prise en compte des cotes de référence, c'est à dire celles de la crue centennale + 30 cm (dessus de plancher).
- . Les extensions, changements de destination et reconstructions sont traitées dans l'article relatif à l'existant.
- . Par « existant », il est entendu « à la date d'approbation du présent PPR ».
- . Lorsqu'une construction est « à cheval » sur 2 zones, le règlement applicable sera celui de la zone dont la surface est supérieure à 50 % de la de surface totale de la construction.

#### Chapitre II – Dispositions spécifiques

##### Article I - Mesures applicables aux projets nouveaux

###### I-1 : Interdictions

► Sont interdits :

- . Tous remblais, toutes constructions, tous travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés dans la rubrique suivante.
- . La construction de sous-sol.

###### I-2 : Autorisations sous conditions

► Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions prévues ci-dessous :

a) Concernant les constructions :

- . Les constructions nouvelles sur une unité foncière existante à la date d'approbation du présent PPR, excepté les installations classées soumises à autorisation, les établissements recevant du public (hors 5<sup>ème</sup> catégorie), les équipements collectifs névralgiques et les établissements médico-sociaux.

L'emprise au sol sera la plus réduite possible et au plus égale à 20 % de la surface de cette unité foncière si celle-ci est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> ; au-delà de 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol sera au plus égale à 15 % de la surface de cette unité foncière.

. Les constructions d'accès de sécurité extérieurs (passage hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement.

b) Concernant les infrastructures et réseaux :

. Les travaux d'infrastructure publique (voirie, réseaux divers), à condition que la finalité de l'opération ne permette pas de nouvelles implantations (à l'exception des secteurs où les constructions nouvelles sont possibles).

c) Concernant les ouvrages et aménagements hydrauliques :

. Les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau (écluse, vannage, barrage, recalibrage du cours d'eau, ...).

d) Concernant les autres occupations du sol :

. Les créations d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol.

. Les travaux et installations d'intérêt public destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.

. Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors d'aménagements nouveaux.

. La création de terrains de sports et de loisirs (hors campings-caravanages), les sanitaires et vestiaires qui leur sont nécessaires.

. Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, stations d'épuration, ...

. Les clôtures, y compris les haies, sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues.

. le boisement à l'aide d'essences bien adaptées au terrain et à enracinements non superficiels (chênes, frênes, peupliers, ...).

. la plantation de peupliers, sauf en rives des cours d'eau

. les actions de mise en valeur sylvicole des boisements existants y compris le reboisement après coupe.

► Sont prescrits, lors de la réalisation des travaux ou des aménagements précités :

a). La compensation\* des impacts hydrauliques sur les lieux habités, par toute mesure appropriée réalisée tant en lit mineur qu'en lit majeur.

. La compensation\* volumique en lit majeur de tous remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés -précités aux c) et d) 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas.

(\* : ces compensations devront être justifiées par une étude hydraulique)

b). L'édification des constructions sur pilotis ou sur vide sanitaire, au-dessus de la cote de référence.

c). L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :

- Résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous-sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.

- Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures, ...

- Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...

d). La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installation de groupes électrogènes.

e). La mise hors d'eau des postes E.D.F, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers.

f). Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement, ...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante.

g). L'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement.

h). Pour toutes les installations susceptibles de flotter, telles que cuves ou citernes, l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage ou l'arrimage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence.

i). La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte (voir le plan d'alerte et de secours communal quand il existe).

. Les autres produits et biens (mobiliers urbains, ...) devront être protégés d'un emportement par les crues.

### **I-3 : Recommandations**

► Sont, autant que possible, recommandés :

. Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour :

- les établissements recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie, qui pourraient accroître la vulnérabilité des personnes,

- les réseaux divers (eau potable, ...).

. L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de la crue (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle crue exceptionnelle supérieure à la crue de référence.

## **Article II - Mesures applicables à l'existant**

### **II-1 : Interdictions**

► Sont interdits :

. Le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour un usage autre que le stationnement.

. Toute reconstruction après destruction par une crue et/ou ses conséquences, sauf patrimoine protégé au titre des monuments historiques.

## II-2 : Autorisations sous conditions

► Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions prévues ci-dessous :

a) Concernant les constructions :

. Les extensions des constructions existant à la date d'approbation du présent PPR, dans la limite totale de 30% de l'emprise au sol et, pour l'extension d'activités économiques et d'équipements publics, d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol.

. Les extensions des constructions directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau (ne pourront, par exemple, en aucun cas être considérés comme nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau, les activités liées à l'hébergement ou la restauration).

. les extensions des constructions de services publics, en vue d'en assurer un meilleur fonctionnement.

. Les travaux d'adaptation, de réfection ou de rénovation des bâtiments existant, y compris pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités.

. La réparation de biens sinistrés, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée.

. La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une crue et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité aux crues.

. Les changements de destination des niveaux situés au-dessus de la cote de référence, sous réserve de ne pas créer d'installations classées soumises à autorisation, d'établissements recevant du public (hors 5<sup>ème</sup> catégorie), d'équipements collectifs névralgiques et d'établissements médico-sociaux.

. Les changements de destination des niveaux situés en dessous de la cote de référence sous réserve de :

- ne pas créer de logements nouveaux ni de pièces habitables, d'installations classées soumises à autorisation, d'établissements recevant du public (hors 5<sup>ème</sup> catégorie), d'équipements collectifs névralgiques et d'établissements médico-sociaux.

- ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution.

. Les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement

b) Concernant les infrastructures et réseaux :

. Les travaux d'infrastructure publique (voirie, réseaux divers), à condition que la finalité de l'opération ne permette pas de nouvelles implantations (à l'exception des secteurs où les extensions sont possibles).

c) Concernant les ouvrages et aménagements hydrauliques :

. Les travaux d'entretien, de remplacement ou de redimensionnement des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau.

. Les travaux de restauration des cours d'eau et des berges, y compris les équipements permettant la rétention des crues.

d) Concernant les autres occupations du sol :

. Les aménagements d'aires de stationnement dans la limite des surfaces existantes.

. Les extensions d'aires de stationnement, sans exhaussement ni imperméabilisation.

. Les extensions des ouvrages de services publics dans le but d'en améliorer le fonctionnement ;

. L'entretien et le remplacement des installations d'intérêt public destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.

. Les aménagements de terrains de sports et de loisirs (hors campings-caravanages).

. Le déplacement ou la reconstruction des clôtures, y compris les haies, existantes, sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues.

- . le boisement à l'aide d'essences bien adaptées au terrain et à enrachements non superficiels (chênes, frênes, peupliers,...).
- . la plantation de peupliers, sauf en rives des cours d'eau
- . les actions de mise en valeur sylvicole des boisements existants y compris le reboisement après coupe.

► Sont prescrits lors de la réalisation des travaux ou des aménagements précités :

- a). La compensation\* des impacts hydrauliques sur les lieux habités, par toute mesure appropriée réalisée tant en lit mineur qu'en lit majeur.
  - . La compensation\* volumique en lit majeur de tous remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés -précités aux c) et d) 3<sup>ème</sup> alinéa.
  - ( \* : ces compensations devront être justifiées par une étude hydraulique)
- b). L'édification des constructions sur pilotis ou sur vide sanitaire, au-dessus de la cote de référence.
- c). Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible.
- d). L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :
  - Résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous-sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaire seront aérés, vidangeables et non transformables.
  - Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures, ...
  - Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...
  - Matériaux d'aménagement et d'équipement de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : revêtements muraux ou de sols, isolants, ...
- e). La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes.
- f). La mise hors d'eau des postes E.D.F, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers.
- g). Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante.
- h). L'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement.
- i). Pour toutes les installations susceptibles de flotter, telles que des cuves ou citernes, l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les

bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée.

j). Pour toutes extensions et lors de travaux de rénovation et changement de destination d'un bâtiment (sauf si ce changement est de nature à réduire les risques) :

- la création d'accès de sécurité pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement,
- la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité (au-dessus de la cote de référence) quand cela est techniquement possible.
- toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

k). La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte (voir le plan d'alerte et de secours communal quand il existe).

. Les autres biens et produits (mobiliers urbains, ...) devront être protégés d'un emportement par les crues.

l). Les terrains de camping devront, dans leur règlement, conformément à l'article L.443-2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes même en l'absence de leurs propriétaires dès le déclenchement de l'alerte. A défaut de ces dispositions, le stationnement restera limité à la période du 15 mars au 15 octobre.

m). Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage, etc., devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée (risques d'entraînement, dégradations diverses).

n). La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif et les bâtiments à caractère public.

o). Afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de "trous d'eau"), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations.

p). L'élimination de tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, caravanes, véhicules divers, ...).

### **II-3 : Recommandations**

► Sont, autant que possible, recommandés :

. Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour les aménagements suivants :

- établissements recevant du public (notamment des personnes à mobilité réduite, etc.) et ouvrages souterrains (parkings), qui pourraient accroître la vulnérabilité des personnes,
- activités industrielles ou commerciales avec un risque de perte d'exploitation importante ou un risque de pollution,
- réseaux divers (eau potable, ...), bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion de la crise (hôpitaux, casernes de pompiers, ...), qui doivent fonctionner au mieux en période de crise.

. La démolition de bâtiments d'activité inoccupés.

. L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de la crue (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle crue exceptionnelle supérieure à la crue de référence.

## **Titre III**

### **Dispositions applicables à la zone rouge tramé et rouge pointillé**

#### **Chapitre I – Dispositions générales (rappel)**

##### **Définition de la zone rouge tramé :**

Elle correspond aux zones inondables non urbanisées ou peu urbanisées, quel que soit leur niveau d'aléa (zones d'expansion des crues)

##### **Définition de la zone rouge pointillé :**

Elles correspondent aux zones inondables d'aléa faible, non urbanisées ou peu urbanisées, difficilement accessibles en cas de crue (isolats de vallée).

##### **Principes généraux :**

- . Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des crues ne doit pas être perturbé,
- . La sécurité des personnes doit être assurée.
- . Les constructions autorisées supposent la prise en compte des cotes de référence, c'est à dire celles de la crue centennale + 30 cm (dessus de plancher).
- . Les extensions, changements de destination et reconstructions sont traitées dans l'article relatif à l'existant.
- . Par « existant », il est entendu « à la date d'approbation du présent PPR ».
- . Lorsqu'une construction est « à cheval » sur 2 zones, le règlement applicable sera celui de la zone dont la surface est supérieure à 50 % de la de surface totale de la construction.

#### **Chapitre II – Dispositions spécifiques**

##### **Article I - Mesures applicables aux projets nouveaux**

###### **I-1 : Interdictions**

► Sont interdits :

. Tous remblais, toutes constructions, tous travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés dans la rubrique suivante.

. la construction de sous-sol

###### **I-2 : Autorisations sous conditions**

► Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions prévues ci-dessous :

a) Concernant les constructions :

. Les constructions et installations nouvelles directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau (ne pourront, par exemple, en aucun cas être considérées comme nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau, les activités liées à l'hébergement ou la restauration).

. Les constructions nouvelles directement liées et indispensables à l'activité agricole existante, à l'exception des constructions à usage d'habitation telles que les logements de fonction ou les gîtes ruraux.

. Les constructions d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement.

b) Concernant les infrastructures et réseaux :

. Les travaux d'infrastructure publique (voirie, réseaux divers), à condition que la finalité de l'opération ne permette pas de nouvelles implantations (à l'exception des secteurs où les constructions nouvelles sont possibles).

c) Concernant les ouvrages hydrauliques :

. Les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau (écluse, vannage, barrage, recalibrage du cours d'eau, ...).

d) Concernant les autres occupations du sol :

. Les créations d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol.

. Les travaux et installations d'intérêt public destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.

. Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors d'aménagements nouveaux.

. La création de terrains de sports et de loisirs (hors campings-caravanages) ainsi que les sanitaires et vestiaires qui leur sont nécessaires.

. Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, stations d'épuration, ...

. La mise en place de nouvelles clôtures constituées de quatre fils superposés au maximum sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.

. le boisement à l'aide d'essences bien adaptées au terrain et à enracinements non superficiels (chênes, frênes, peupliers, ...).

. les plantations de peupliers sauf en rives des cours d'eau

► Sont prescrits, lors de la réalisation des travaux ou des aménagements précités :

a). La compensation\* des impacts hydrauliques sur les lieux habités, par toute mesure appropriée réalisée tant en lit mineur qu'en lit majeur.

. La compensation\* volumique en lit majeur de tous remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés -précités aux c) et d) 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas.

(\* : ces compensations devront être justifiées par une étude hydraulique)

b). L'édification des constructions sur pilotis ou sur vide sanitaire, au-dessus de la cote de référence.

c). L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :

- Résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous-sol peu compact). Pour les bâtiments

construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.

- Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures, ...

- Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...

d). La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes.

e). La mise hors d'eau des postes E.D.F, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers.

f). Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante.

g). L'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement.

h). Pour toutes les installations susceptibles de flotter, telles que cuves ou citernes, l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage ou l'arrimage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence.

i). La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte (voir le plan d'alerte et de secours communal quand il existe).

. Les autres biens et produits (mobilier urbains, ...) devront être protégés d'un emportement par les crues.

### **II-3 : Recommandations**

► Est, autant que possible, recommandé :

. Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour les réseaux divers (eau potable, ...)

. L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de la crue (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle crue exceptionnelle supérieure à la crue de référence.

## **Article II - Mesures applicables à l'existant**

### **II-1 : Interdictions**

► Sont interdits :

. Le changement de destination.

- . Le changement d'affectation des locaux situés en sous-sol pour un usage autre que le stationnement.
- . Toute reconstruction après destruction par une crue et/ou ses conséquences, sauf patrimoine protégé au titre des monuments historiques.

## II-2 : Autorisations sous conditions

► Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions prévues ci-dessous :

a) Concernant les constructions :

- . Les extensions nécessaires à l'amélioration du confort sanitaire des habitations.
- . Les extensions de constructions d'habitations existantes par surélévation, sans création de nouveaux logements et sans création d'emprise au sol.
- . Les extensions des constructions (hors usage d'habitation) directement liées à l'activité agricole existante.
- . Les extensions dans la limite totale de 10 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol pour les locaux techniques et sanitaires.
- . Les extensions des constructions directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau (ne pourront, par exemple, en aucun cas, être considérés comme nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau, les activités liées à l'hébergement ou la restauration).
- . Les travaux d'adaptation, de réfection ou de rénovation des bâtiments existants, y compris pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités.
- . Les réparations de biens sinistrés, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée.
- . La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une crue et sous réserve de diminuer sa vulnérabilité aux crues.
- . Les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement.

b) Concernant les infrastructures et réseaux :

- . Les travaux d'infrastructure publique (voirie, réseaux divers), à condition que la finalité de l'opération ne permette pas de nouvelles implantations (à l'exception des secteurs où les extensions sont possibles).

c) Concernant les ouvrages hydrauliques :

- . Les travaux d'entretien, de remplacement ou de redimensionnement des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau.
- . Les travaux de restauration des cours d'eau et des berges, y compris les équipements permettant la rétention des crues.

d) Concernant les autres occupations du sol :

- . Les aménagements d'aires de stationnement dans la limite des surfaces existantes.
- . Les extensions d'aires de stationnement, sans exhaussement ni imperméabilisation.
- . L'entretien et le remplacement des installations d'intérêt public destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.
- . Les aménagements de terrains existant de sports et de loisirs (hors campings-caravanages).
- . Le déplacement ou la reconstruction des clôtures, y compris les haies, existantes, sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues.
- . le boisement à l'aide d'essences bien adaptées au terrain et à enracinements non superficiels (chênes, frênes, peupliers,...).
- . les plantations de peupliers sauf en rives des cours d'eau

. les actions de mise en valeur sylvicole des boisements existants y compris le reboisement après coupe.

► Sont prescrits lors de la réalisation des travaux ou des aménagements précités :

a). La compensation\* des impacts hydrauliques sur les lieux habités, par toute mesure appropriée réalisée tant en lit mineur qu'en lit majeur.

. La compensation\* volumique en lit majeur de tous remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés –précités aux c) et d) 3<sup>ème</sup> alinéa.

( \* : ces compensations devront être justifiées par une étude hydraulique)

b). L'édification des constructions sur pilotis ou sur vide sanitaire, au-dessus de la cote de référence.

c). Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible.

d). L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :

- Résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous-sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.

- Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pression : lestage, armatures, ...

- Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...

- Matériaux d'aménagement et d'équipement de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : revêtements muraux ou de sols, isolants, ...

e). La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes.

f). La mise hors d'eau des postes E.D.F, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers.

g). Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante.

h). L'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement.

i). Pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arimées sous la dalle du rez-de-chaussée.

j). La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas

envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte (voir le plan d'alerte et de secours communal quand il existe).

. Les autres biens et produits (mobiliers urbains, ...) devront être protégés d'un emportement par les crues.

k). Les terrains de camping devront, dans leur règlement, conformément à l'article L.443-2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes même en l'absence de leurs propriétaires dès le déclenchement de l'alerte. A défaut de ces dispositions, le stationnement restera limité à la période du 15 mars au 15 octobre.

l). Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage, etc., devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée (risques d'entraînement, dégradations diverses).

m). Afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de " trous d'eau "), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations.

n). L'élimination de tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, caravanes, véhicules divers, ...).

### **II-3 : Recommandations**

► Sont, autant que possible, recommandés :

. Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour les aménagements suivants :

- établissements recevant du public (notamment des personnes à mobilité réduite, etc.) et ouvrages souterrains (parkings), qui pourraient accroître la vulnérabilité des personnes,
- activités industrielles ou commerciales avec un risque de perte d'exploitation importante ou un risque de pollution,
- réseaux divers (eau potable, ...), bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion de la crise (hôpitaux, casernes de pompiers, ...), qui doivent fonctionner au mieux en période de crise.

. La démolition de bâtiments d'activité inoccupés.

. Le maintien ou la mise en prairie de terres agricoles.

. L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de la crue (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle crue exceptionnelle supérieure à la crue de référence.

## LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

### I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

#### **LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :**

↳ ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

↳ ... des **ARBRES ISOLES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**

*(C. urb., art.L. 130-1, al. 1<sup>er</sup> complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)*

#### **CRITERES POUR LE CLASSEMENT :**

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

- ◆ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- ◆ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

↳ **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**

- ◆ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- ◆ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- ◆ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

#### **MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :**

↳ **TOUT MOTIF D'URBANISME :**

- ◆ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
- ◆ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
- ◆ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
- ◆ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
- ◆ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

### II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

**DE SOUMETTRE A DECLARATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;  
D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;**

**D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ;**

**NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRICHEMENT :**

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation**.

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol**.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

**PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **déclaration préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1<sup>er</sup>).

**L'autorisation n'est pas requise :**

- 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 de l'article L. 111-1 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 ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

**INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTION :**

**PRINCIPE : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements** (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

**Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :**

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

**En revanche, sont considérées comme compatibles :**

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

## INTERDICTION DES DEFRICHEMENTS :

### **DEFINITION DU DEFRICHEMENT :**

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (*C. for., art. L. 311-1 partie I*)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

↳ **Rejet de plein droit** : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (*C. urb., art. L. 130-1, al. 3*) (*C. urb., art. R. 130-7, al. 1<sup>er</sup>*).

↳ **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement** : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*

### ↳ **Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :**

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*C. urb., art. L. 130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

- a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;
- b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette déclaration ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. (*C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3*).

## EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

**Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

**Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.

- Le propriétaire d'un terrain 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 un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

## TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

**Art. L. 230-1** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

**Art. L. 230-2** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

**Art. L. 230-3** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art. L. 230-4** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**Art. L. 230-5** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art. L. 230-6** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

# PPRI



## Plan de Prévention des Risques d'inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise

### Règlement



Septembre 2005



Cabinet d'ingénieurs-conseils  
12, rue Laplace  
BP 63035  
14017 CAEN Cedex 2

Tél: 02 31 52 04 20  
Fax: 02 31 52 04 30

## **Avertissement**

Le Plan de Prévention du Risque Inondations du bassin du Meu, du Garun et de la Vaunoise : a été prescrit par arrêté préfectoral du 28 septembre 2001, modifié le 17 décembre 2001 et 9 février 2004

Les sigles et le vocabulaire spécifique au PPRi sont définis en fin de document.

## Introduction

### I – Portée du PPR

Le PPR est dorénavant le seul document réglementaire spécifique aux risques et il s'articule avec les moyens de droit commun du code de l'urbanisme (que sont le « porter à la connaissance », la mise en place d'un programme d'intérêt général ou le contrôle des permis de construire au regard de la sécurité publique (art. R111-2)), lesquels ne sont pas remis en cause.

Il s'articule également avec les autres législations et réglementations en vigueur, relatives à la loi sur l'eau, aux installations classées, etc.

Le dossier réglementaire est constitué des seules pièces opposables, c'est à dire de la note de présentation, de la carte de zonage réglementaire et du règlement.

#### I-1 : Rappel réglementaire

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été institué par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (article 16-1) qui a modifié les articles 40-1 à 40-7 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, aujourd'hui codifiés aux articles L 562-1 à L 562-7 du code de l'environnement.

L'article L 562-1 du code de l'environnement stipule que l'Etat « élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrains, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes et les cyclones ».

*« Ces plans ont pour objet en tant que de besoin : »*

*« 1°. De déterminer les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage ou d'aménagement, ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, ou, dans le cas des constructions, ouvrages, aménagements, ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales, ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;*

*« 2°. De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer des nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° du présent article ;*

*« 3°. De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et 2° du présent article, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;*

*« 4°. De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2° du présent article, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en*

**PPRi du bassin Meu-Garun-Vaunoise - REGLEMENT : dispositions générales**

*cultures ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs ».*

Les prescriptions inscrites dans le PPR répondent donc aux 4 objectifs suivants :

- . la sécurité des personnes,
- . la limitation des dommages aux biens et aux activités,
- . le maintien, voire la restauration, du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues,
- . la limitation des effets induits des inondations.

**I-2 : Champ d'application géographique**

Le présent règlement s'applique sur le territoire des communes suivantes faisant partie du périmètre du PPR prescrit :

- Gaël
- Muel
- Bléruais
- Saint Maugan
- Saint Gonlay
- Iffendic
- Montfort sur Meu
- Bréteil
- Talensac (nord)
- Montauban de Bretagne
- Saint Uniac
- La Nouaye
- Bedée
- Pleumeleuc
- Saint Gilles
- La Chapelle Thourault
- Cintré
- Parthenay de Bretagne
- Clayes

La totalité du périmètre prescrit concerne donc 19 communes. Cette étude concerne le phénomène naturel d'inondation par débordement du lit mineur dans le lit majeur des rivières du Meu, du Garun et de la Vaunoise.

**I-3 : Contenu du règlement**

Conformément à l'article 3 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le règlement de PPRi comporte des **interdictions**, des **autorisations sous conditions** (prescriptions) et des **recommandations**, ainsi que des **mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**.

Ces règles concernent prioritairement les **projets nouveaux** mais aussi les **biens existants**.

Concernant les mesures applicables aux biens existants, il s'agit de mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantations existant à la date d'approbation du PPRi, qui doivent être réalisées par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs ; ces mesures peuvent être de natures très diverses, et s'appliquent aux bâtiments mais aussi à tous types d'aménagements susceptibles d'influencer les conditions du risque ; elles peuvent être recommandées ou obligatoires (dans ce dernier cas, leur coût est alors limité à 10 % de la valeur de ces biens s'ils ont été construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme).

**Lorsqu'une construction est « à cheval » sur 2 zones, le règlement qui lui est applicable sera celui de la zone recouverte par plus de 50 % de l'emprise au sol de cette construction.**

## PPRi du bassin Meu-Garun-Vaunoise - REGLEMENT : dispositions générales

**II – Zonage** (se reporter aux cartes de zonage réglementaire)

Le territoire couvert par le PPRi du bassin du Meu, du Garun et de la Vaunoise est divisé en plusieurs zones caractérisant le risque réglementaire :

**II-1 : Zone rouge**

Elle correspond aux zones d'aléas forts à très forts (hauteur d'eau supérieure ou égale à 1 mètre) en secteurs urbanisés ; les constructions nouvelles y sont, en principe, interdites.

**II-2 : Zone bleue**

Elle correspond aux zones d'aléas faibles et moyens (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) situés en secteurs urbanisés mais où, malgré tout, l'inondation peut perturber le fonctionnement social et l'activité économique ; des aménagements ou constructions y sont autorisés, sous réserve de prendre des mesures adaptées au risque, sachant que, dans certains cas, des alternatives d'implantation en dehors des zones inondables sont autant que possible privilégiées.

**II-3 : Zone rouge tramé et rouge pointillé**

La zone rouge tramé correspond aux zones inondables non urbanisées ou peu urbanisées, quel que soit leur niveau d'aléa (zones d'expansion des crues) ; les constructions nouvelles y sont, en principe, interdites.

La zone rouge pointillé correspond aux zones pas nécessairement inondables, non urbanisées ou peu urbanisées, quel que soit leur niveau d'aléa (zone d'expansion de crues) difficilement ou non accessibles en cas d'inondation ; les constructions nouvelles y sont, en principe, interdites.

On notera que tous les îlots et berges naturelles du Meu, du Garun et de la Vaunoise appartiennent obligatoirement à cette zone.

Tableau récapitulatif

	Zone d'expansion	Secteurs urbanisés
Aléas fort et très fort	rouge tramé et rouge pointillé	rouge
Autres aléas	rouge tramé et rouge pointillé	bleu

**III - Nature juridique du PPR****III-1 : En matière d'urbanisme**

Le PPRi approuvé vaut **servitude d'utilité publique**. Le dossier réglementaire doit être annexé au Plan d'Occupation des Sol (POS)/Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans un délai de 3 mois, conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

L'arrêté d'approbation du PPR ne sera opposable qu'à l'issue des formalités de publicité : mention de l'arrêté dans le recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et dans deux journaux locaux, affichage en mairie, et mise à disposition du public du document.

Lorsque les règles du document d'urbanisme et celles du règlement de PPR divergent, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent. L'autorité compétente pour délivrer les actes d'urbanisme peut instituer dans le document d'urbanisme de sa commune des règles plus contraignantes que celles du PPR.

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par le PPRi ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est

**PPRi du bassin Meu-Garun-Vaunoise - REGLEMENT : dispositions générales**

notamment puni, conformément à l'article L 562-5 du code de l'environnement, des peines édictées aux articles L 480-4, L 480-5 et L 480-7 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'article L 480-14 du code de l'urbanisme, introduit par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, offre à la commune ou à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU, la possibilité de saisir le Tribunal de Grande Instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité des travaux illicites dans un secteur soumis aux risques naturels prévisibles. L'action civile se prescrit, dans ce cas, dans un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Ces agissements peuvent, de plus, être sanctionnés par un refus d'indemnisation, par les compagnies d'assurances, des dommages générés par les inondations (articles L 121-16 et 125-6 du code des assurances).

**III-2 : En matière de travaux**

Lorsque les prescriptions portent sur les conditions de construction des ouvrages autorisés (matériaux, fondations, structures, etc.), elles relèvent des « règles particulières de construction » définies à l'article R 126-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces règles de construction peuvent comprendre des études dont l'objet est de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation des projets autorisés (exemple : résistance au courant ou à l'affouillement de fondations).

Elles sont mises en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage, qui s'engagent lors du dépôt de demande du permis de construire, et des professionnels chargés de réaliser les projets. Il n'y a donc pas lieu d'exiger la production d'une étude à l'appui d'une demande de permis de construire, et encore moins d'en vérifier les résultats. Une telle demande serait d'ailleurs contraire aux dispositions des articles R 421-2 et suivants du code de l'urbanisme qui fixent limitativement la liste des pièces à fournir. Néanmoins, lors de la délivrance d'une autorisation (de construire, de lotir, etc.), il peut être précisé au maître d'ouvrage, pour information et par note distincte, l'existence des prescriptions techniques qu'il lui appartient de respecter, et, le cas échéant, les moyens de les mettre en œuvre.

**IV – 1 - Cote de référence à utiliser pour les autorisations d'urbanisme**

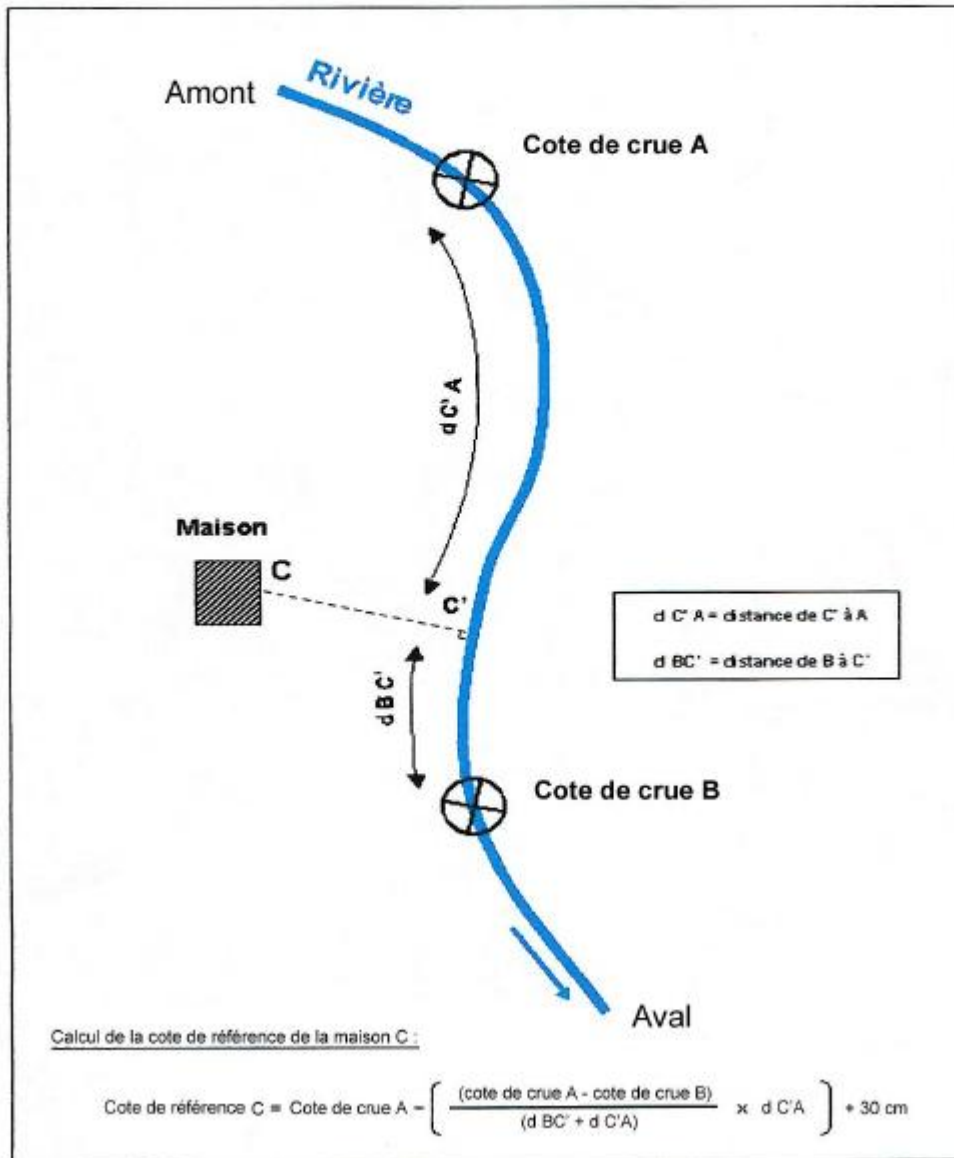
Le risque d'inondation pris en compte est celui résultant du débordement du cours d'eau.

Le phénomène de référence retenu est celui de la crue centennale (niveau NGF – IGN 69) ou des plus hautes eaux connues (PHEC), obtenu par la modélisation du Meu, du Garun et de la Vaunoise concernant les 19 communes précitées et vérifié par études hydrogéomorphologiques. Les cotes de cette crue de référence, exprimées en cotes NGF, sont reportées sur une série de profils en travers et de semis de points édités sur les cartes de zonage réglementaire.

**La cote de référence (« cote réglementaire ») à utiliser pour délivrer les actes d'urbanisme correspond aux cotes de la crue centennale ou des PHEC + 30 cm (dessus de plancher)**

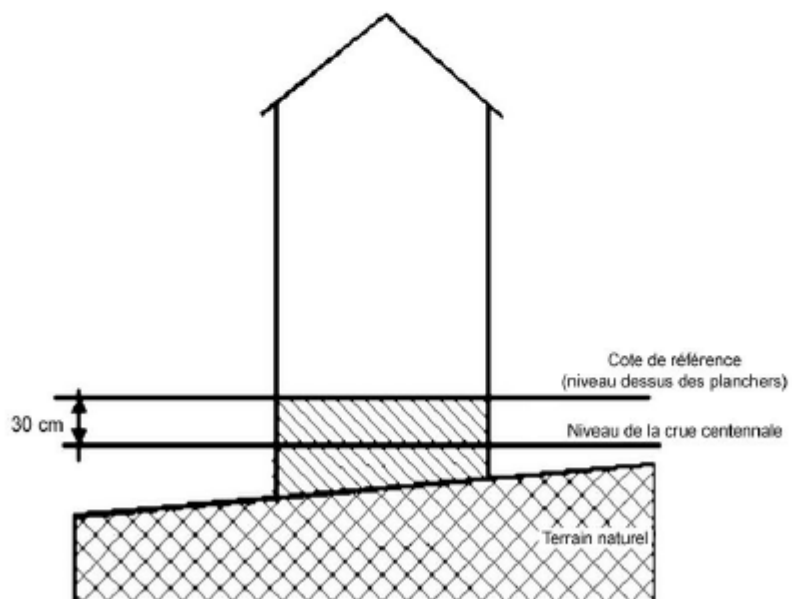
La valeur de la cote de référence, en tout point de la zone inondable, entre des profils en travers, sera établie par interpolation linéaire entre deux profils en travers, selon l'exemple ci-dessous :

**CALCUL DE LA COTE DE REFERENCE**



PPRI du bassin Meu-Garun-Vaunoise - REGLEMENT : dispositions générales

Définition de la hauteur du plancher par rapport à la cote de référence



#### IV – 2 – Définitions utiles

**L'inondation** est une submersion (rapide ou lente) d'une zone pouvant être habitée ; elle correspond au débordement des eaux lors d'une crue.

**Le débit d'un cours d'eau** en un point donné est la quantité d'eau en mètres cubes(m<sup>3</sup>) passant en ce point par seconde (s) : il s'exprime donc en mètres cubes par seconde (m<sup>3</sup>/s).

**Une crue** correspond à l'augmentation du débit (m<sup>3</sup>/s) d'un cours d'eau, dépassant plusieurs fois le débit moyen : elle se traduit par une augmentation de la hauteur d'eau.

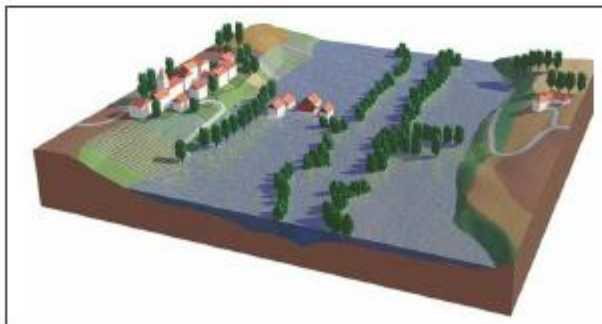
**Une crue centennale** est une crue théorique calculée à partir de l'analyse des crues passées et qui a une chance sur cent de se produire chaque année. On peut aussi dire que la crue centennale se produit en moyenne dix fois par millénaire.

**La période de retour** est l'inverse de la probabilité de survenue du phénomène: une inondation ayant une période de retour de 100 ans (crue centennale) a une chance sur cent de se produire ou d'être dépassée chaque année.

On peut donc considérer qu'en 20 ans, un individu a 1 « chance » sur 5 de vivre une crue centennale.



**Lit mineur** : il est constitué par le lit ordinaire du cours d'eau, pour le débit d'étiage (basses eaux) ou pour les crues fréquentes



**Lit majeur** : il comprend les zones basses situées de part et d'autre du lit mineur sur une distance qui peut aller de quelques mètres à plusieurs kilomètres. Sa limite est celle des crues exceptionnelles dont fait partie la crue centennale.

## **Titre IV**

### **Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**

#### **Chapitre I - Dispositions générales**

Il s'agit essentiellement de mesures d'ensemble qui ne sont pas directement liées à un projet spécifique et qui doivent être prises par les collectivités publiques, en respectant les compétences qui leur sont dévolues, ou incombent aux particuliers, en application des législations et réglementations qui les imposent. Elles sont notamment destinées à assurer la sécurité des personnes et à faciliter l'organisation des secours.

#### **Chapitre II – Dispositions spécifiques**

##### **Article I - Mesures non structurelles**

###### **I-1 : Plan d'alerte et de secours**

Un plan d'alerte et de secours au niveau communal sera constitué par la commune en liaison avec les services de secours locaux, ses objectifs seront les suivants :

- évacuation des personnes,
- diffusion de l'information,
- mise hors d'eau des biens sensibles à l'eau, des installations mobiles et des véhicules,
- prise en compte d'un ou plusieurs niveaux d'alerte.

Les plans de circulation et déviations provisoires obligatoires seront intégrés dans le plan d'alerte et de secours.

###### **I-2 : Information des habitants**

Il appartient à la commune de faire connaître à la population les zones soumises à des risques prévisibles d'inondation par les moyens à sa disposition : affichage et publicité municipale.

En période de crue, la commune, en liaison avec les services de la Protection Civile, d'Incendie et de Secours et les services extérieurs de l'Etat, assure la diffusion régulière des prévisions dans l'ensemble des zones par les moyens qu'elle jugera utiles.

###### **I-3 : Circulation – Accessibilité des zones inondées**

Afin de faciliter l'organisation des secours et l'évacuation des zones inondables, la commune met en place, de manière prévisionnelle, un plan de circulation et des déviations provisoires.

###### **I-4 : Auto-protection des habitants**

Afin d'assister les sinistrés dans la mise en place de mesures d'auto-protection, la commune constitue un stock de matériau ou fait réserver des stocks (1) permanents de matériau chez les distributeurs de son choix : parpaings, sable et ciment à prise rapide, bastinges, film plastique, ...

---

La commune fait procéder à la constitution de ce stock et à la préparation du plan de distribution. Après chaque crue, le stock sera reconstitué par récupération des matériaux non utilisés et acquisition de matériaux nouveaux.

*(1) La constitution de ce stock peut être définie par application de ratios au nombre de constructions concernées.*

## **Article II - Travaux d'entretien ou de protection**

### **II-1 : Entretien des ouvrages hydrauliques et des cours d'eau**

Il appartient aux collectivités publiques de s'assurer du bon entretien du lit des cours d'eau (curage, faucardage, débroussaillage, et entretien de la végétation des berges et des haies) ainsi que celui des ouvrages hydrauliques (ponts, seuils, vannages, barrages fixes ou mobiles, ...) qui devront, en permanence, assurer leur propre fonctionnalité.

En cas de défaillance des propriétaires, concessionnaires ou locataires des lits mineurs, lits majeurs et ouvrages des cours d'eau, la collectivité se substituera à ceux-ci selon les dispositions prévues par la loi pour faire réaliser ces travaux d'entretien aux frais des propriétaires, concessionnaires ou bénéficiaires de droits d'eau défaillants.

### **II-2 : Entretien des ouvrages de protection**

Il appartient au propriétaire ou au gestionnaire des ouvrages de protection (par exemple digue) de les entretenir régulièrement.

## Lexique

**Aléa** : phénomène naturel (inondation\* mouvement de terrain, séisme, avalanches..) d'occurrence\* variable. Les inondations se caractérisent différemment (vitesse de montée des eaux, courant, intensité, durée de submersion...) suivant leur nature (crue\* torrentielle, de plaine, de nappe..).

**Bassin de risque** : c'est l'entité géographique homogène soumise au même phénomène naturel.

**Bassin versant** : c'est le territoire drainé par un cours d'eau principal et ses affluents.

**Catastrophe naturelle** : phénomène ou conjonction de phénomènes naturels dont les effets sont dommageables aussi bien vis à vis des occupants, des biens matériels ou immatériels, de la protection de la nature,...

**Centre urbain** : il se caractérise par son histoire, une occupation des sols importante, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logement\*, commerces et services.

**Champs d'expansion des crues** : ce sont les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés où peuvent être stockés d'importants volumes d'eau lors d'une crue. Les champs d'expansion des crues participent au laminage\* de celles-ci.

**Changement de destination** : il est nécessaire qu'un permis de construire ou une autorisation de travaux soit déposé pour justifier la notion de changement de destination. La liste des destinations ci-après est généralement utilisée : logement, hébergement hôtelier, commerce et artisanat, bureaux-services, locaux industriels, entrepôts commerciaux, bâtiments agricoles, aires de stationnement, combles et sous - sols non aménageables. En général, dans le PPRi, c'est le passage d'un usage quelconque à celui de logement qui sera limité.

**Cote de référence** : la cote de référence visée dans ce règlement correspond à la cote de la crue dite « centennale » (et, dans ce dernier cas, la hauteur est le résultat d'un calcul hydraulique) ou celle des plus hautes eaux connues (PHEC) + 30 cm (dessus de plancher).

**Crue** : c'est l'augmentation du débit du cours d'eau, pendant une durée plus ou moins longue, consécutive à des averses, plus ou moins importantes. Elle est décrite à partir de 3 paramètres : le débit, la hauteur d'eau, et la vitesse du courant.

**Crue de référence** : dans le cadre du PPR inondation, il s'agit de la crue centennale (une crue centennale est une crue très forte qui, statistiquement, a chaque année 1 risque sur 100 de se produire ; cela ne signifie nullement qu'une crue centennale ne se produise qu'une fois tous les 100 ans) ou des plus hautes eaux connues (PHEC) si celles-ci sont supérieures à la crue centennale.

**Crue historique** : crue importante par son intensité et sa répartition géographique Elle reste gravée dans la mémoire des habitants comme ayant atteint une très forte hauteur d'eau.

**Débit** : quantité d'eau qui s'écoule en un temps donné.

**Domages** : conséquences défavorables d'un phénomène naturels sur les biens, les activités, les personnes. Ils sont en général exprimés sous forme quantitative ou monétaire. Il peut s'agir de dommages directs, indirects (induits), intangibles (non quantifiables).

**Embâcle** : accumulation de matériaux transportés par les flots (végétation, rochers, véhicules automobiles, bidons...) qui réduisent la section d'écoulement et que l'on retrouve en général bloqués en amont d'un ouvrage (pont) ou dans des parties resserrées d'une vallée (gorge étroite). Les conséquences d'un embâcle sont, dans un premier temps, la hausse de la ligne d'eau en amont de l'embâcle, une augmentation des contraintes sur la structure supportant l'embâcle et, dans un second temps, un risque de rupture brutale de l'embâcle, ou de l'embâcle et de sa structure porteuse, occasionnant une onde potentiellement dévastatrice en aval.

**Emprise** : surface au sol de la construction ou projection au sol du volume bâti (hors balcon, saillies, loggias...).

**Enjeux** : ce sont les personnes, biens, activités, moyens, patrimoine... susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel. Ils peuvent être quantifiés à travers de multiples critères : dommages corporels ou matériels, cessation de production ou d'activités, etc.

**Equipements collectifs névralgiques** : bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion de la crise (hôpitaux, casernes de pompiers, ...), qui doivent fonctionner au mieux en période de crise.

**Extension** : construction attenante à un bâti déjà existant et qui en prolonge l'activité.

**Exutoire** : c'est le point le plus bas d'un réseau hydraulique ou hydrographique par où passent toutes les eaux de ruissellement drainées par le bassin.

**Fonctions techniques et sanitaires** : sur les extensions limitées des bâtiments, les fonctions techniques sont représentées par les garages, rangements, chaufferies... Les fonctions sanitaires sont représentatives des locaux tels que les salles d'eau ou de bains, les toilettes, WC ou vestiaires.

**Hydrologie** : actions, études ou recherches qui se rapportent à l'eau, au cycle de l'eau et à leurs propriétés.

**Hydraulique** : études concernant le cheminement de l'eau sur le sol.

**Impact** : ce terme recouvre l'ensemble des effets d'un phénomène ou d'une action (préjudices, dommages, désordres).

**Inondation** : c'est l'invasion par les eaux de zones habituellement hors d'eau pour une crue moyenne (dictionnaire d'hydrologie de surface).

**Intensité** : expression de la violence ou de l'importance d'un phénomène, évaluée ou mesurée par des paramètres physiques (hauteur d'eau, vitesse du courant, durée de submersion, débit, ...).

**Logement** : cellule de vie familiale. Les locaux annexes tels que les garages, caves... ne sont pas compris dans cette dénomination.

**Maître d'œuvre** : concepteur de l'ouvrage ou le directeur des travaux.

**Maître d'ouvrage** : propriétaire et financeur de l'ouvrage.

**Mesure compensatoire** : Un des objectifs du PPRi est de veiller à ce que les conditions d'écoulement et d'expansion des crues ne soient pas dégradées. Notamment et dans ce but, les augmentations des emprises au sol des constructions, préjudiciable aux capacités d'expansion et de stockage de la crue, doivent être contrôlées ainsi que les dispositions d'implantation des bâtiments. Des mesures compensatoires devront être prévues, notamment dans le cas d'opérations de restructuration de quartiers ou d'opérations de grande ampleur (rénovation urbaine,...)

**Modélisation numérique** : l'usage d'outils mathématiques permet de quantifier les débordements générés par une crue dans les conditions décennales, centennales... (occurrence)

**Occurrence (ou période de retour)** : décrite en années. L'occurrence est l'inverse de la probabilité d'apparition annuelle d'un phénomène. Exemple : une crue d'occurrence 100 ans a une « chance » sur 100 de survenir chaque année.

**Phénomène naturel** : manifestation spontanée ou non d'un agent naturel.

**Préjudice** : conséquence néfaste, physique ou morale d'un phénomène naturel sur les personnes ou les biens.

**Prévention des risques naturels** : ensemble des dispositions visant à réduire les impacts d'un phénomène naturel : connaissance des aléas et de la vulnérabilité, réglementation de l'occupation des sols, information des populations (information préventive), plan de secours, alerte, ...

**Reconstruction** : d'après Dicobat : « construction d'un édifice, analogue et de même usage après que le bâtiment ou l'ouvrage d'origine ait été détruit.

**Réfection** : d'après Dicobat : «travail de remise en état et de réparations d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions, suite à une dégradation ou à des malfaçons ». Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existait ou aurait dû exister : ne pas confondre avec la réhabilitation, qui implique surtout l'adaptation aux normes de confort et de sécurité en vigueur.

**Réhabilitation** : d'après Dicobat «travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique , etc.

**Rénovation** : d'après Dicobat : « remise à neuf, restitution d'un aspect neuf ». Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure etc. La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation, qui implique surtout l'adaptation aux normes de confort et de sécurité en vigueur.

**Restructuration** : travaux importants en particulier sur la structure du bâti, ayant comme conséquence de permettre une redistribution des espaces de plusieurs niveaux. Les opérations prévoyant la démolition des planchers intérieurs intermédiaires ou le remplacement de façade (avant ou arrière) avec ou sans extension font partie de cette catégorie.

**Risques majeurs** : risques naturels ou technologiques dont les effets prévisibles mettent en jeu un grand nombre de personnes, provoquent des dommages importants. Le risque majeur est la confrontation entre un ou plusieurs aléas et des enjeux.

**Surface hors œuvre brute (SHOB)** : (article R.112-2 du code de l'urbanisme) elle est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau de construction.

**Surface hors œuvre nette (SHON)** : (article R.112-2 du code de l'urbanisme) Cette surface construite correspond à la surface hors œuvre brute (SHOB) de laquelle on déduit certains éléments (combles et sous-sols non aménageables, aires de stationnement, etc.).

**Sinistre** : tout événement remettant en cause l'usage de l'ouvrage à cause de la fragilité de sa structure. Celui-ci peut être consécutif ou lié à un incendie, un tremblement de terre, la ruine, la démolition avant ruine etc. Le sinistre lié à une inondation ne permet pas la reconstruction du bâti concerné.

**Transformation** : d'après Dicobat : architecture : ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (agrandissement ou surélévation), mais éventuellement avec percement de baies, lucarnes etc.

**Unité foncière** : ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Vulnérabilité** : la plus ou moins grande quantité de personnes ou de biens susceptibles d'être affectés par la présence d'une inondation. Pour diminuer la vulnérabilité, il sera recherché en priorité de diminuer la présence humaine (diminution du nombre de logements, pas de nouveaux logements, pièces de service inondables, pièces de commerces avec une zone de protection du personnel et des marchandises...) et celle des biens dégradables par l'eau ( mise en œuvre de produits et de méthodes réduisant la dégradation du bâti par la submersion...).

## **ANNEXES**

**Annexe 1 : Charte intercommunale des enseignes commerciales**

**Annexe 2 : Charte architecturale du bâti remarquable**

**ANNEXE 1 :**

**Charte intercommunale des enseignes commerciales**

## ■ Le mot du Président

Les différentes communes de Montfort Communauté possèdent toutes un patrimoine de qualité. Il a donc paru naturel aux élus de porter une attention particulière à ce qui fait la vitalité des centres bourgs et centres villes : les commerces.

Une devanture commerciale fait partie intégrante d'un immeuble. Elle est, au propre comme au figuré, la « vitrine » de l'activité qu'elle abrite. Il est important qu'elle soit soignée et invite à pénétrer dans le commerce.

Mais il n'est pas toujours aisé de trouver les réponses appropriées à son projet de rénovation. Conscients de cette difficulté, les élus de Montfort Communauté, dans le cadre de l'ODESCA (Opération Développement et de Structuration des Commerces et de l'Artisanat) engagée sur le Pays de Brocéliande, ont mis en place un groupe de travail pour répondre à ces questions.

Ce document est le résultat exemplaire de tous les acteurs du territoire réunis pour un effort commun de dynamisation de l'activité commerciale de Montfort Communauté. Il répond à une réelle attente des commerçants pour permettre à chacun de trouver la réponse appropriée à son projet, quelque soit son importance.

Car c'est avant tout un outil de travail, un guide d'aide à la décision qu'ont voulu élaborer les partenaires de ce groupe de travail.

Je souhaite que cette Charte de recommandations sur les devantures commerciales permette à chacun de valoriser son activité, tout en participant à la qualité architecturale des communes de Montfort Communauté, pour préserver et transmettre ce patrimoine aux générations à venir.



Montfort  
Communauté

Les enseignes

Les stores

Les éclairages

Les fermetures


Les couleurs

Les matériaux

# La Charte

## De Devantures Commerciales

MONTFORT Communauté









## ■ Sommaire

### Fiche 01 Les commerces

- Les commerces et la rue
- Les types de commerces
  - Devanture en applique*
  - Vitrine en feuillure*

### Fiche 02 Les Enseignes

- Les enseignes bandeaux
- Les enseignes drapeaux

### Fiche 03 Les stores & les éclairages

- Les stores
- Les éclairages
  - Les éclairages extérieurs*
  - Les éclairages intérieurs*

### Fiche 04 Les couleurs & matériaux - L'accessibilité

#### Les accessoires - Les fermetures

- Les couleurs et les matériaux
- L'accessibilité
- Les accessoires
- Les fermetures

### Fiche 05 Propositions de retraitement

- Proposition n°1
- Proposition n°2
- Proposition n°3
- Proposition n°4

## ■ Où s'adresser

**MONTFORT COMMUNAUTE**  
 4, place du Tribunal  
 BP 46108  
 35162 MONTFORT SUR MEU CEDEX  
 Tél : 02 99 09 88 10  
 E-mail : [economie@cc-montfort.fr](mailto:economie@cc-montfort.fr)  
 Site : [www.cc-montfort.fr](http://www.cc-montfort.fr)

# Les enseignes

## Les stores

## Les éclairages

Les fermetures

## Les couleurs

## Les matériaux

Les couleurs & matériaux  
 L'accessibilité

Les accessoires

Propositions de retraitement

## Les commerces



## ■ Les commerces

Fiche  
01

## ■ Les commerces

Fiche  
01

### Les commerces et la rue

Les commerces s'inscrivent dans le rez de chaussée d'un bâtiment qui fait partie d'une rue. Chaque bâtiment est construit sur une parcelle, et cette succession de parcelles va donner un rythme à la rue. Il est important que ce parcellaire reste lisible sur la totalité des façades de la rue, même si un commerce occupe plusieurs bâtiments successifs.

Le rez de chaussée et les étages des bâtiments gardent ainsi une liaison verticale, ce qui permet de conserver une échelle cohérente dans le tissu urbain propre aux centre-villes des communes.



Le commerce s'inscrit traditionnellement dans la composition de la façade du bâtiment. Même si des percements quelquefois disproportionnés ont été réalisés (souvent dans les années 60), il est important de s'aligner sur la composition générale du bâtiment (symétrie ou non, rythme des percements etc.). On garde ainsi une cohérence avec les étages supérieurs et on augmente l'impact du commerce grâce à une harmonie avec le reste de la façade. Un bel équilibre entre les proportions des ouvertures, du rez

de chaussée (vitrines et portes) avec les étages (fenêtres, balcons...), valorisera toujours un bâtiment et donc sa devanture.



### Les types de commerce

#### Devanture en applique

Les devantures en applique sont posées devant la maçonnerie du rez de chaussée du bâtiment. Très en vogue au XIXème siècle, où elles étaient en bois mouluré, il est intéressant de les restaurer si elles existent. On peut aussi les traiter dans un esprit contemporain avec des matériaux adaptés. Si l'on souhaite reconstituer une devanture en applique dans un esprit XIXème, il faut respecter le matériau et les détails d'origine (bois peint, moulures).



#### Vitrine en feuillure

Les vitrines en feuillure ont des châssis placés en retrait de la façade à l'intérieur des percements (comme des fenêtres). Il faut respecter ce retrait de la vitrine (20 à 25 cm). Les percements des vitrines répondent en général à la composition déjà existante des fenêtres des étages, même si leur taille est différente. Quand le bâtiment comprend une porte extérieure d'accès aux étages, elle doit être différenciée du commerce.



## ■ Les Enseignes

Fiche 02

### L'enseigne en bandeau

Elle est posée à plat sur la façade de l'immeuble ou sur la partie supérieure de la devanture en applique. Les lettres doivent avoir une taille en proportion avec l'échelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser la longueur du magasin, ni mordre sur les étages. Il faut éviter les panneaux pleins rapportés qui donnent un aspect «provisoire» au commerce et préférer d'une manière générale des lettres découpées indépendantes.



Des effets de doublage de lettrage grâce aux ombres portées de ces lettres posées sur picots décollés de la façade.

Les techniques modernes permettent ces arabesques élégantes ou cette utilisation originale d'un panneau.



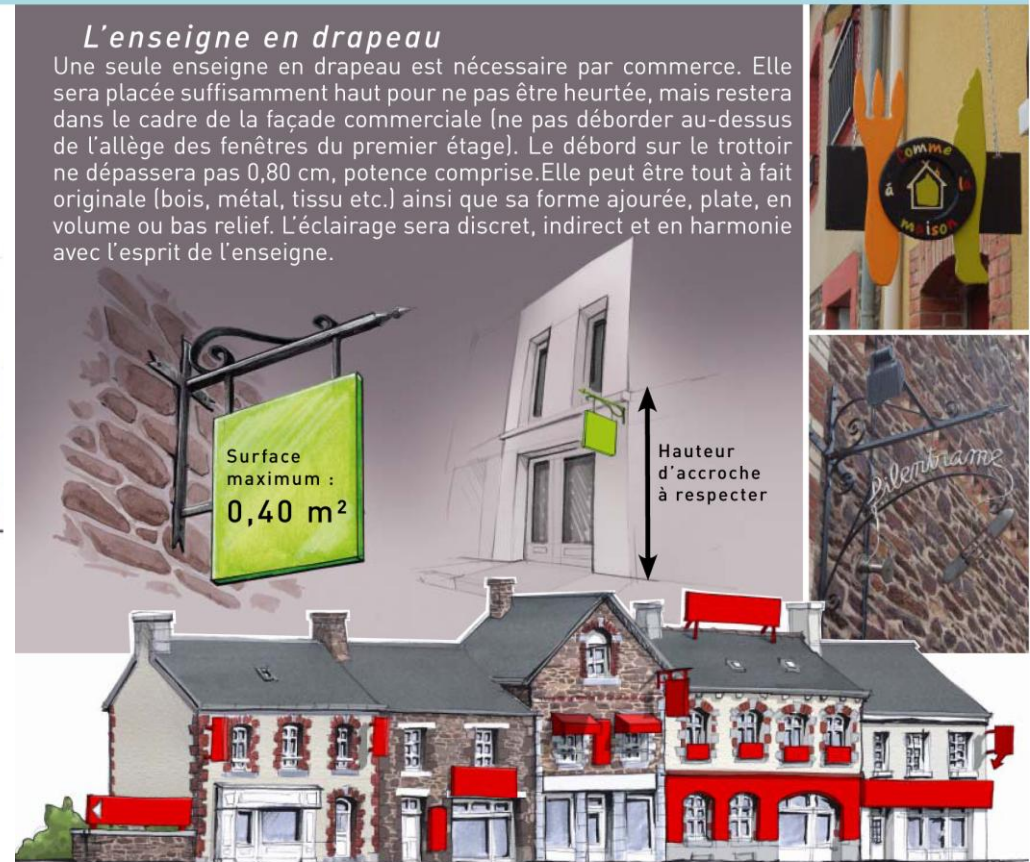
Charte de Devantures Commerciales

## ■ Les Enseignes

Fiche 02

### L'enseigne en drapeau

Une seule enseigne en drapeau est nécessaire par commerce. Elle sera placée suffisamment haut pour ne pas être heurtée, mais restera dans le cadre de la façade commerciale (ne pas déborder au-dessus de l'allège des fenêtres du premier étage). Le débord sur le trottoir ne dépassera pas 0,80 cm, potence comprise. Elle peut être tout à fait originale (bois, métal, tissu etc.) ainsi que sa forme ajourée, plate, en volume ou bas relief. L'éclairage sera discret, indirect et en harmonie avec l'esprit de l'enseigne.



à éviter



exemple à suivre

Montfort Communauté

## ■ Les stores & les éclairages

Fiche  
03

### Les Stores

Les stores ne sont pas des volumes à rapporter sur la devanture commerciale. Ils ont tendance à obscurcir les vitrines et doivent être amovibles. Ils seront droits, retractables et sans joue latérale. Ils seront de préférence en toile unie et mate, harmonisée avec les couleurs du commerce. Les stores suivront le rythme des ouvertures (perçements des vitrines) et accompagneront l'architecture du bâtiment. Le mécanisme et la structure du store seront si possible de la même couleur que le tissu. Une fois ouverts, ils ne débordent pas au-delà du trottoir et ne constitueront pas une gêne ou un danger à la circulation des piétons. Des lambrequins sont autorisés aux étages si le commerce occupe plusieurs niveaux.



à éviter



exemple à suivre



## ■ Les stores & les éclairages

Fiche  
03

### Les éclairages extérieurs

Il doit être indirect et continu. Les sources lumineuses seront discrètes et harmonisées avec l'esprit du commerce. Il est souhaitable de faire un bilan de sa consommation électrique ainsi que de l'efficacité de son éclairage, pour une optimisation de l'impact de son commerce.



### Les éclairages intérieurs

L'éclairage de l'intérieur de ses vitrines est important, aussi bien pour mettre en valeur les produits à présenter que pour marquer l'ouverture du commerce. Il peut être ponctuel, pour accompagner la «mise en scène» de la vitrine. L'éclairage de l'entrée, si elle est située en retrait, peut aussi être important à effectuer.



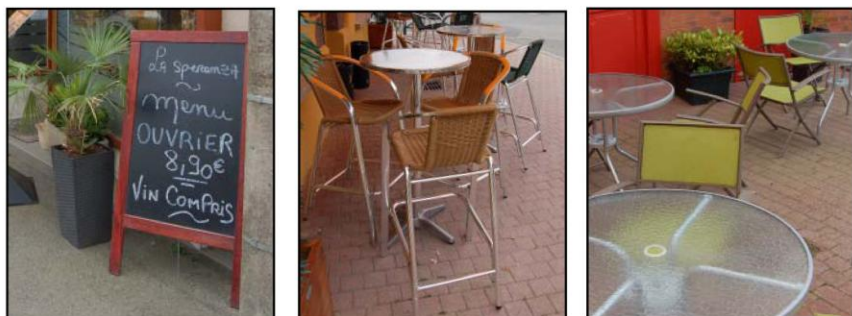
Montfort Communauté

## ■ Les accessoires - Les fermetures

Fiche  
04

### Les accessoires

Les accessoires mobiles vont donner l'esprit général du commerce par la perception extérieure du magasin. Il est donc important qu'ils soient de qualité et harmonisés au commerce. Les parasols seront en toile unie et, comme les tables et les chaises, ne serviront pas de support publicitaire. Les accessoires non fixés au sol ne constitueront pas d'obstacle à la circulation des piétons. Les panneaux type menu seront de qualité et seront décrochés les jours de fermeture. Les accessoires mobiles implantés sur le domaine public sont généralement soumis à autorisation.



## ■ Les couleurs & matériaux - Les accès

Fiche  
04

### Les couleurs et les matériaux

La sobriété en matière de couleurs et de matériaux reste le meilleur atout pour être bien vu. Un rapport de 3 couleurs maximum est conseillé pour éviter un aspect trop bariolé au magasin. Une mise en couleur du commerce harmonisée au reste du bâtiment augmente considérablement son impact. C'est important de rester dans l'esprit du magasin. Pour une devanture traditionnelle, rester dans des matériaux traditionnels, et pour une devanture contemporaine, on peut utiliser des matériaux novateurs. Mais il faut savoir que ces matériaux peuvent être délicats à associer, et il est conseillé dans ce cas de faire appel à un professionnel pour concevoir sa devanture commerciale.



### Les fermetures

Les grilles métalliques, lorsqu'elles sont nécessaires, seront de préférence en maille laissant percevoir l'intérieur des vitrines. Les dispositifs de fermeture (caissons, grilles ...) seront cachés à l'intérieur du commerce.



### Les accès

La mise aux normes de l'accessibilité adaptée aux personnes à mobilité réduite nécessite une vérification pour chaque commerce. Les entrées étant la liaison entre l'espace public (la rue ou le trottoir) et l'espace privé (le commerce), il faut éviter des matériaux faisant référence à des revêtements intérieurs. Un matériau simple, discret et d'aspect mat est souhaitable.



## ■ Propositions de retraitement

Fiche  
05*Proposition n°1*

Les éléments intéressants de ce commerce (l'enseigne et fer forgé et la vue sur le fournil) n'étaient pas mis en valeur. L'enseigne a été reposée dans un endroit plus visible, et des détails foncés (spots, stores et enseigne en bandeau) ponctuent l'ensemble. Cette couleur modernise le rez-de-chaussée commercial. Plutôt qu'une plaque peu esthétique, une grande enseigne découpée reprenant l'existante a été appliquée sur le pignon. Un éclairage adapté, ainsi qu'une frise en aspect «verre dépoli» invite à regarder le travail du boulanger visible sous l'angle du bâtiment.



## ■ Propositions de retraitement

Fiche  
05*Proposition n°2*

Ce bâtiment où va s'exercer une activité commerciale est construit en Schiste Pourpre de Montfort, matériau typique du Pays de Brocéliande. Les interventions de retraitement commercial sont «légères». Une mise en peinture de l'ensemble des menuiseries (commerce et étages), ainsi que de la sous face de l'auvent dans une teinte dynamique qui met en valeur la pierre éclairée toute la façade. Une enseigne en lettres découpées a été fixée sur l'auvent et un éclairage adapté met en valeur l'entrée du commerce. Le cache-moineau et les linteaux sont peints comme la façade voisine.



**ANNEXE 2 :**

**Charte architecturale du bâti remarquable**

# ANALYSE ARCHITECTURALE

## Le bâti de centre bourg

---

### Aspect général

Le centre historique est ainsi aisément repérable au travers de ces architectures remarquables qui le singularisent, le structurent, le fédèrent.

Parmi ces architectures, 3 types peuvent être distingués :



- 1 La demeure «ancien manoir»  
- on retrouve cette typologie dans une configuration d'unique corps de bâtiment,



- 2 La maison de bourg  
- d'une hauteur d'un étage celle-ci propose une palette architecturale diversifiée avec toutefois comme trait commun son implantation à l'alignement

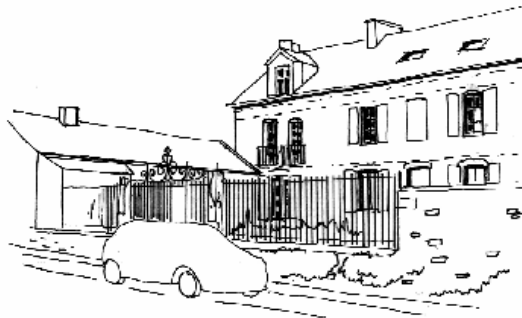
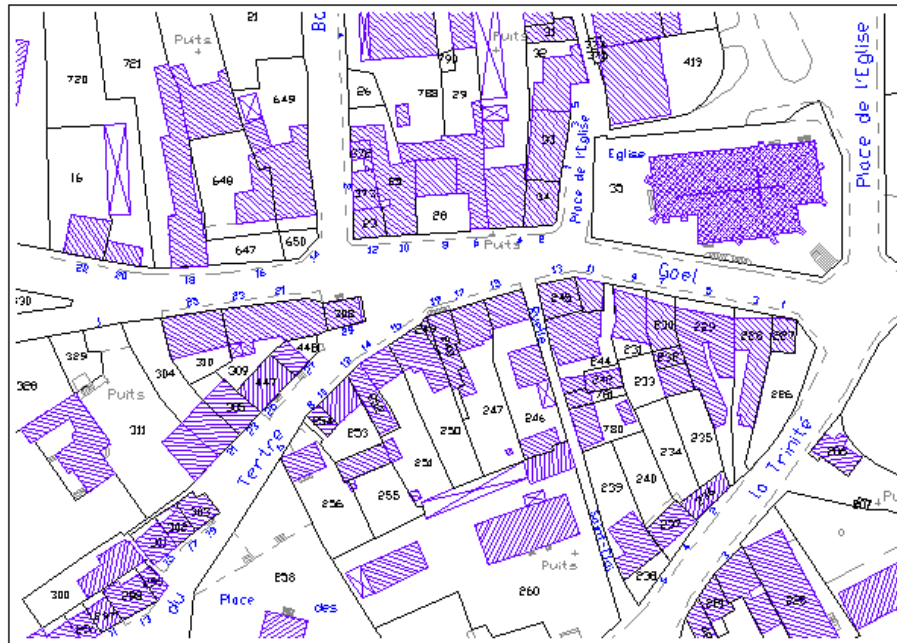


- 3 La maison de campagne

# Composantes du bâti

## implantation

Le bâti remarquable du centre-bourg se présente la plupart du temps à l'alignement. Toutefois quelques habitations se situent en retrait ou en second plan avec cour ou jardin sur rue. Cette forme d'implantation devient plus fréquente en s'éloignant du centre historique ou dans le cas de construction moins ancienne.

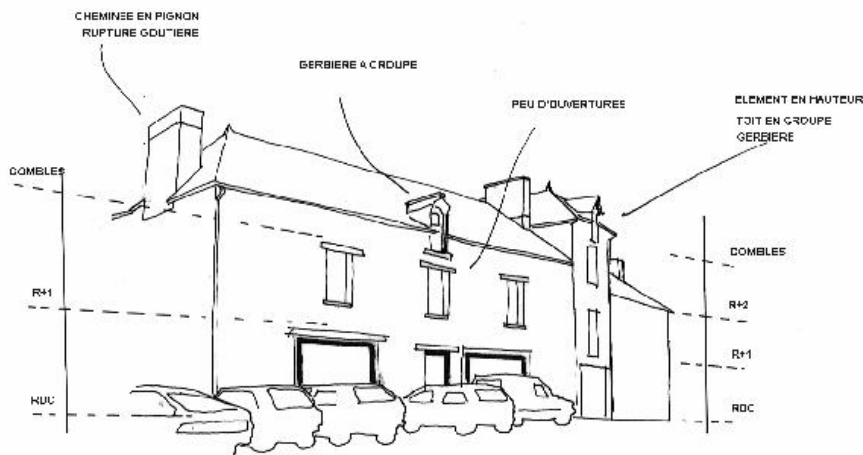


## hauteurs :

Les hauteurs les plus communes varient de R+C à R+2+C ..

Lorsqu'il y a variation de la hauteur pour un même bâtiment, les extensions ont toujours une hauteur égale ou inférieure à celle du corps principal.

Ces variations s'expliquent la plupart du temps par des différences de hauteur sous planchers; la présence de combles aménagés ou la déclivité du terrain.



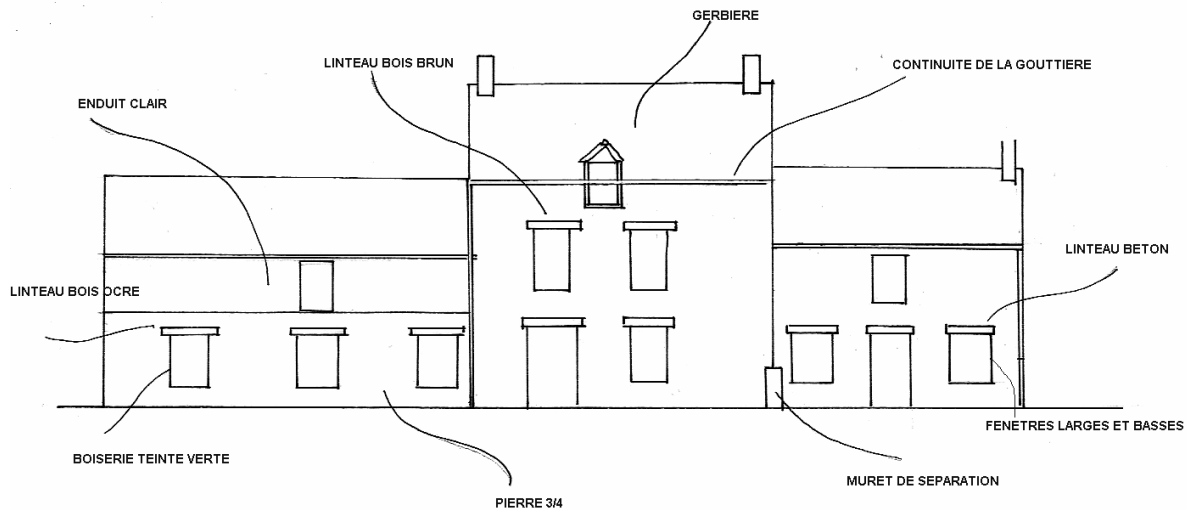
## volumétries et toitures :

La volumétrie du bâti de centre bourg apparaît relativement simple :

- corps principal souvent parallélépipédique auquel s'ajoute des extensions latérales en pignon.
- alignement des faîtages généralement respecté.

Les toits à doubles pentes s'inscrivent dans un plan à 45°. Leur ligne de faîtage est parallèle à la voie et suit le sens de la plus grande façade.

La construction d'étages et l'élévation induite de la hauteur de façade confère au toit une importance moindre dans l'expression de cette dernière.



### ouvertures :

Leurs déclinaisons sont multiples toutefois le vocabulaire employé reste traditionnel.

### Les fenêtres :

Les fenêtres principales sont régulières et alignées sur les constructions anciennes. Les ouvertures « annexes », plus petites, présentent dans le type longère notamment sont souvent décalées.

Les fenêtres sont le plus souvent surmontées d'un linteau de bois, et encadrées d'un appareillage de pierre. Les appuis sont en pierre ou en bois. Certaines rénovations présentent des appuis en béton.

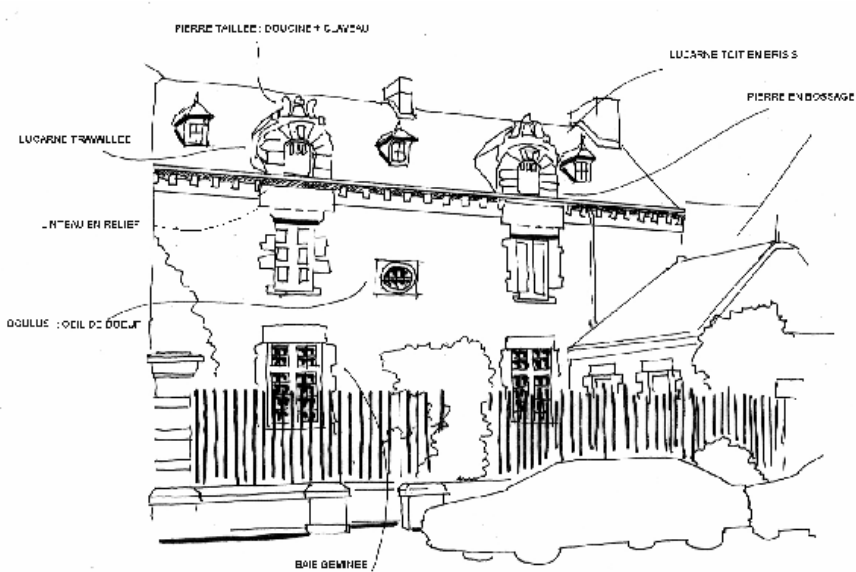
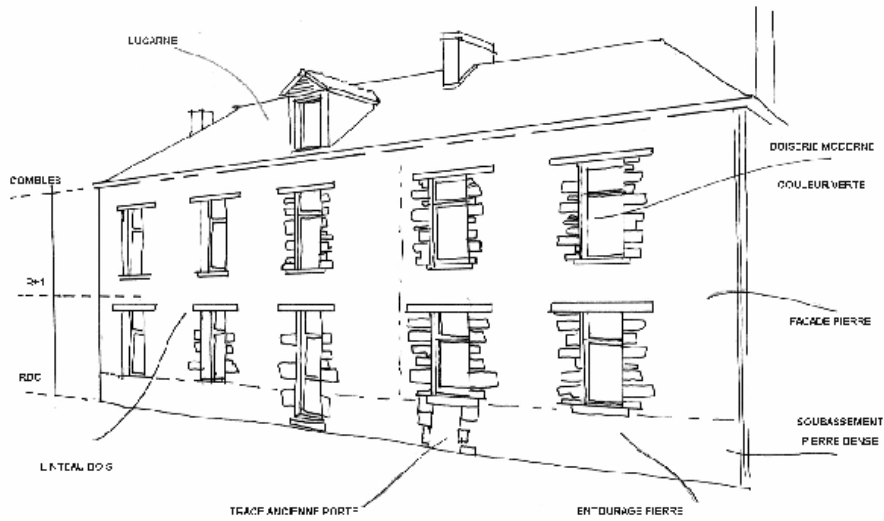
### Les fenêtres de toits :

Les gerbières sont les ouvertures les plus communes. A celle-ci s'ajoute l'utilisation de lucarnes.

Un même bâtiment toutefois n'associe jamais dans sa configuration initiale deux genres différents.

Les fenêtres de toit occupent une faible emprise mais participent grandement à l'identité et à l'animation de la façade par la couleur des boiseries, la qualité de l'entourage, la décoration de la couverture associée ou leur forme. Leur position sur le toit décroche la ligne d'égout. Les bâtiments rénovés respectent cette position en partie basse.

Il n'est pas rare malgré tout que le toit ne comporte pas d'ouverture



## Les portes :



Les bâtiments de centre-bourg proprement dit possèdent une porte, souvent centrale, objet d'une attention particulière puisqu'elle symbolise l'identité et le rang du propriétaire.

Lorsqu'il s'agit de longère, on peut trouver plusieurs portes sur la même façade. Elles sont associées à des usages qui parfois différaient, habitation, remise, chambre séparée....

Elles sont encadrées d'un appareillage en pierre ou en brique, surmontées d'un linteau droit lorsqu'il est en bois, en pierre ou en brique il peut être de plein cintre ou en anse de panier, exceptionnellement on le retrouve surmonté d'un fronton.

## Les volets :

Les volets sont extérieurs, à deux battants en bois.

Il n'est pas rare de ne pas en trouver.

On note parfois l'usage de persiennes pliantes ou de volets roulants intérieurs sur les constructions récentes.

## matériaux et couleurs :



### **L'ardoise :**

L'utilisation de l'ardoise pour les toits est systématique sur les anciennes maisons, avec souvent un faîtage en tuile à emboîtement.

### **La pierre :**

L'usage de la pierre en façade est commune sur les anciens bâtis. Il s'agit de pierre taillée de type Pierre de Montfort, grès gris, schiste.

On observe l'utilisation de combinaison d'au moins deux matériaux en façade :

- pierre + enduit.
- pierre + bois
- pierre + brique

L'usage de la brique est associé à un travail de modénature des ouvertures ou des jambages d'angles.

### **Le bois :**

Il intervient au niveau des ouvertures dans les linteaux ou les encadrements. Il est souvent l'occasion d'introduire une couleur au pigment vif (vert, bordeaux, ocre orangé, brique, bleu pétrole) dynamisant les tons plus traditionnels des pierres et des enduits (beige, gris, ocre, marron).

## **ANALYSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL RURAL**

### **analyse typologique architecturale**

Il s'agit au travers de cette étude de faire ressortir chaque élément caractéristique de l'architecture traditionnelle du territoire d'Iffendic, afin de mettre en évidence le bâti traditionnel, les rénovations, et le bâti contemporain de qualité, exemples pertinents pour les constructions à venir.

L'étude architecturale des hameaux s'effectue essentiellement sur l'analyse du bâti le plus courant.

Les bâtis remarquables isolés (demeures, manoirs, châteaux) ne peuvent être considérés au même titre que les habitations traditionnelles.

De l'ordre de l'exceptionnel malgré leur multitude, ils ne sont pas représentatifs d'une architecture quotidienne. Même si leur vocabulaire correspond aux mêmes traditions locales, ils se dotent d'appareils difficilement vulgarisables.

Les constructions récentes se localisent principalement sur les plus grands hameaux. Elles doivent être prises en compte de manière à éviter de reproduire d'éventuelles maladresses.

## Caractéristiques

On distingue 2 types de bâtis sur le territoire rural de la commune :

La demeure : château, ancien manoir

- a - soit en configuration complexe, doté d'une cour et de plusieurs bâtiments
- b - soit en configuration d'une unique bâtisse

La maison de campagne

- c - soit de configuration complexe associant plusieurs corps de bâtiment,
- d - soit de type longère, bâtiment long et continu, souvent siège d'une exploitation agricole



a Château de Tréguil



b Manoir de la Vairie



c



d Longère, hameau de Trévit

## Composantes du bâti

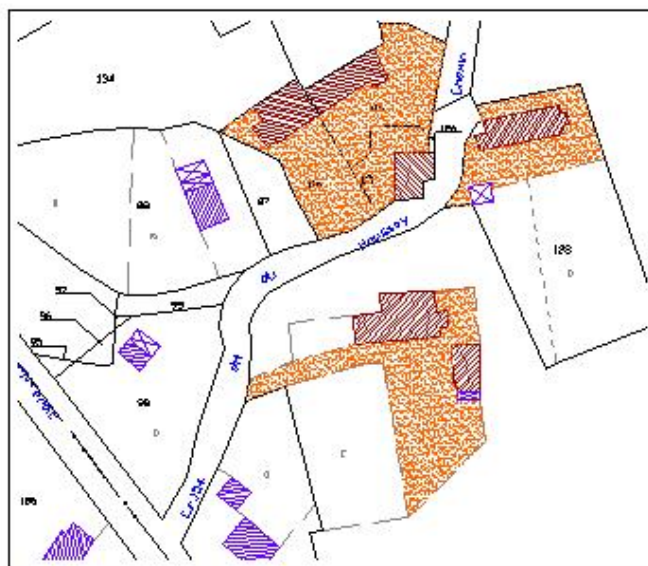
### implantation

L'implantation du bâti traditionnel se réalise en fonction de l'ensoleillement et du nivellement du terrain, le plus souvent orienté parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

La plupart du bâti oriente sa façade principale vers le Sud.

Un recul d'environ 3.00 à 5.00 m par rapport à la voie est fréquent. Le terrain dégagé en façade constitue alors un espace de transition ouvert public/privé et peu planté. Lorsque la construction se situe perpendiculairement à la voie publique et en recul, l'accès s'effectue par une allée latérale privative et les espaces extérieurs forment une cour.

Le lieu dit du Houssay, situé en partie Sud du hameau des Quatre Routes, illustre différents types d'implantation.



LES 4 ROUTES DETAILS : LE HOUSSAYE

Les trois longères repérées présentent leurs façades principales vers le Sud et se retrouvent soit parallèles, soit perpendiculaires à la voie, dégagant ainsi de grands espaces minéraux ouverts.

La configuration de la voirie dans le hameau du Temple Helouin génère un bâti parallèle à la voie, avec une implantation dotée d'un recul compris entre 3.00 et 5.00 m.



LE TEMPLE HELOUIN

Le hameau de Saint-barthélémy est constitué de bâtiments implantés perpendiculairement à la voie. Ce bâti présente donc des pignons sur voie et s'ouvre sur le Sud par de grandes cours ouvertes.



SAINT BARTHELEMY



## hauteur



LA VILLE ES-NOUVELLE



TREVIT



LA VILLE ORHAN



LES 4 ROUTES



LA POMMERAIS



LA VILLE EON

De hauteur peu élevée, la plupart des bâtiments ne compte que le RDC+C aménagé ou non, (maximum 6 à 7 m à l'égout du toit). Cet étage aménagé dans les combles était à l'origine un lieu de stockage, d'où peu d'ouvertures, souvent petites, et situées au ras du débord de l'égout du toit, ou sous forme de gerbières.

Les hauteurs varient entre le R+1+C (les demeures, manoirs, et bâti communaux) et le RDC (bâti rural type longère).

## volumétries et toitures

### Concernant la volumétrie :

Deux traits principaux la caractérisent :

#### 1- La juxtaposition des volumes.

Les accollements de plusieurs corps de bâti sont fréquents, et regroupent parfois de nombreux éléments.

Ils induisent des juxtapositions de volumes des maisons, des toits, et des raccordements spécifiques.

Cet état de fait découle de l'usage des appentis, des extensions de l'existant qui se sont réalisées au cours du temps, et se sont figés dans l'évolution.

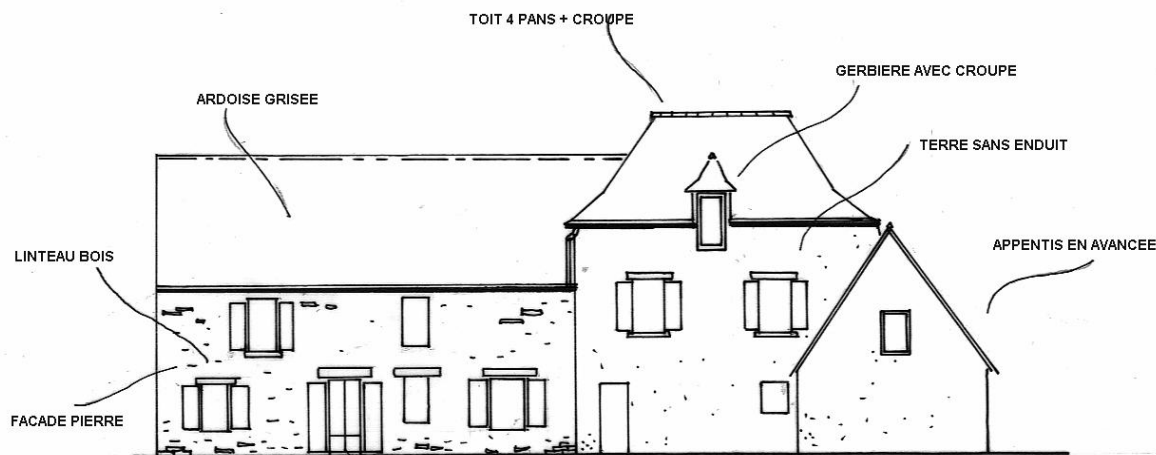
2- Les deux configurations longère et ferme n'observent pas la même utilisation des volumes, mais se rejoignent dans les éléments architecturaux qui les composent.

Concernant les ouvrages en saillies :

Les façades comportent pas ou peu d'encorbellement ou de renforcement (pas de complications de structure ni d'expression architecturale compliquée).

Les escaliers extérieurs sont rares.

Les maisons sont le plus souvent de plain-pied (dallage sur le sol naturel dit «sur terre-plein»).



**Concernant les toitures :**

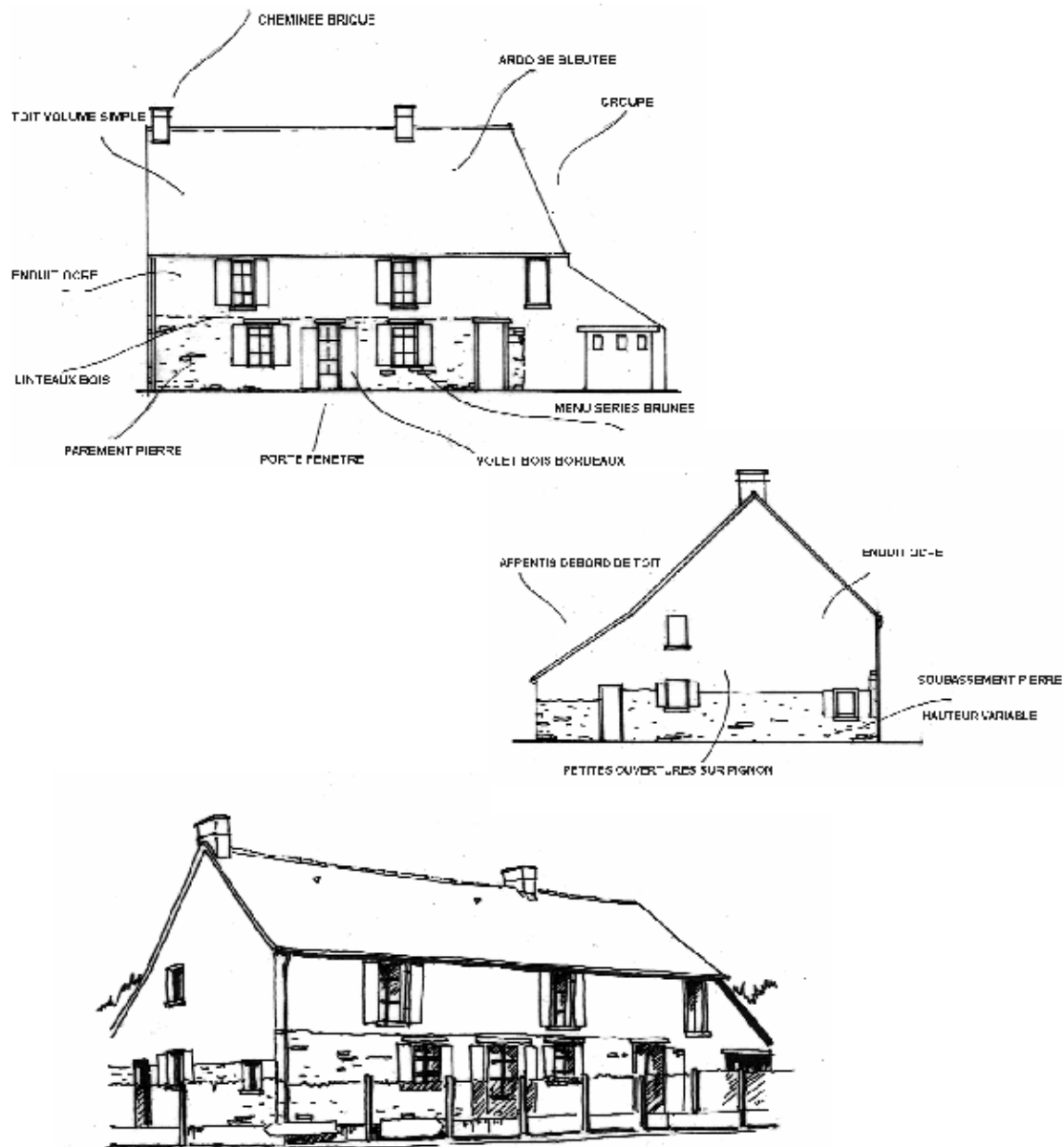
Les toits sont à double pentes, souvent comprises entre 40 et 45°, le plus souvent symétriques et de formes classiques.

On note quelques relèvements de la pente (coyau) à partir du tiers de la hauteur du toit, couvrant des murs et des emprises d'appentis.

Le débord de toit est fréquent, voir systématique, de l'ordre de 0.20 à 0.30 m (correspondant à la fonction traditionnelle de protection des murs maçonnés, en terre à l'époque).

Les juxtapositions de volumes peuvent s'effectuer avec des orientations successives du faîtage, des pignons, et des façades par rapport au volume principal, ce qui donne une diversité de qualité.

## ouvertures



Tout comme l'architecture du centre-bourg, les déclinaisons sont multiples mais le vocabulaire employé reste traditionnel.

### Les fenêtres :

Les fenêtres principales sont régulières. Elles correspondent à la simple nécessité d'éclairage et de ventilation des pièces, sans souci d'esthétisme particulier.

Les constructions type longère présentent des ouvertures « annexes » plus petites, souvent décalées.

Elles sont surmontées d'un linteau de bois, et souvent encadrées d'un appareillage de pierre.

Les appuis sont en pierre ou en bois. Certaines rénovations présentent des appuis en béton.

### Les fenêtres de toits :

Les gerbières sont les ouvertures les plus communes. Les lucarnes sont aussi utilisées. Les lucarnes rampantes sont rares.

Ces ouvertures font parfois l'objet d'un travail particulier, par les couleurs des boiseries, l'encadrement, la forme : on note des toits en brisis ou avec croupe.

Il n'est pas rare que le toit ne présente aucune ouverture.

### Les portes :

Lorsqu'il s'agit de longère, on peut en trouver plusieurs sur la même façade.

Elles caractérisent en partie la façade par leur modénature.

Elles sont encadrées d'un appareillage en pierre, surmontées d'un linteau, en bois simple, souvent droit.

Lorsqu'il s'agit de bâtiment plus élaboré, du fait de son histoire, la porte prend plus d'importance et devient l'occasion d'intégrer des éléments décoratifs : le linteau est en pierre taillée, l'encadrement pierre taillée en «rond de bosse».

(Cf. Manoir de Créhugen, photos ci-dessous)

### Les volets :

Les volets extérieurs sont le plus souvent absents.



MANOIR DE CREHUGUEN  
Détails de la porte

## matériaux et couleurs

L'usage des matériaux est moins diversifié qu'en centre-bourg. La notion d'usage l'emportant sur la notion d'apparat, les combinaisons restent «brutes» et simples.

Seuls, les demeures, manoirs et châteaux déclinent des matériaux plus nobles et plus «travaillés».

### L'ardoise :

L'utilisation de l'ardoise pour les toits est systématique sur les anciennes maisons, avec souvent un faîtage en tuile à emboîtement.

### La pierre :

L'usage de la pierre en façade est systématique sur les anciens bâtis. Il s'agit de pierre taillée de type pierre de Montfort, grès gris, schiste.

Elle compose généralement, non pas la totalité de la façade sauf sur les demeures et manoirs, mais le soubassement, et ce de manière irrégulière avec une emprise variée. La pierre permet ainsi, de réduire l'impact visuel des pignons.

On observe l'utilisation de combinaison d'au moins deux matériaux en façade :

- pierre + enduit.
- pierre + bois
- pierre + brique

### Le bois :

Il intervient au niveau des ouvertures dans les linteau ou les encadrements.

Il est souvent l'occasion d'introduire une couleur au pigment vif déclinaison des teintes plus traditionnel des pierres et des enduits.

### Les couleurs :

Les couleurs se déclinent à partir des matériaux utilisés :

- granit bleu et gris
- schiste beige
- pierre rousse et marron
- enduit crème et ocre

Les couleurs vives sont introduites au niveau des boiseries des ouvertures, des portes et des volets mais restent plus discrètes qu'en centre-bourg.

