

# Commune de LIEURON

## Plan Local d'Urbanisme



# RÈGLEMENT

Reçu le  
20 MARS 2009  
PREFECTURE D'ILLE-ET-VILAINE  
D.E.D./J



**PRIGENT & Associés**

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER  
106A rue Eugène Pottier - 35000 RENNES  
Tel : 02 99 79 28 19 Fax : 02 99 78 37 17  
rennes@prigent-associes.fr

**JP MEIGNAN**  
Architecte-Urbaniste

Parc Monier  
167, route de Lorient - 35 921 RENNES  
Tél. 02.99.84.88.00. Fax. 02.99.84.88.01

# SOMMAIRE

**TITRE I DISPOSITIONS GENERALES** *page 3*

**TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBA  
NISEES** *page 10*

- Chapitre I Règlement applicable aux secteurs Uc, Ud,Ue et Uh
- Chapitre II Règlement applicable au secteur UI
- Chapitre III Règlement applicable au secteur Ua

**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URB  
ANISER** *page 28*

- Chapitre I Règlement applicable au secteur 1AUe
- Chapitre II Règlement applicable au secteur 2AU

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRI  
COLES** *page 38*

- Chapitre I Règlement applicable à la zone A

**TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES** *page 45*

- Chapitre I Règlement applicable aux secteurs Nh, Nr et Na
- Chapitre II Règlement applicable aux secteurs N, NPa et NPf

## ANNEXES

*page 59*

- Annexe 1 Règles relatives au type d'occupation ou d'utilisation du sol
- Annexe 2 Règles relatives au calcul des places de stationnement

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS**  
**GENERALES**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LIEURON.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

a. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme («Règlement national d'Urbanisme»), à l'exception des articles d'ordre public suivants (R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21) qui restent applicables sur le territoire communal, et de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifié aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifiées.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.

Il s'agit des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

**a. Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

**b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**c. Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

**d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des 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.

**ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.****Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

**Les Espaces Boisés non classés**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

**Eléments du paysage, patrimoine architectural et historique**

- **Les zones humides** (Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les zones humides sont représentées par des petits triangles bleus.

Tous travaux sur une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **Haies ou boisements à protéger** (Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les haies et talus repérés sont identifiés au plan de zonage par un tireté vert.

Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire d'une déclaration.

- **Secteurs bâtis à protéger** (Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage par des étoiles orange doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

**Patrimoine archéologique**

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique

à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00).

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.» (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

«Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322» (art. 322-2 du Code Pénal).

#### **Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert**

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

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destinations de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

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

- toute construction y est interdite,
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme,
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. 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.

## **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

### **Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### **Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)**

■ Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des arti-

cles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

### Unité

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire.

### Dépendance

Construction détachée et accessoire au regard de l'usage de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...) sans communication interne. Dès lors qu'il y a communication interne avec la construction principale, il s'agit d'une extension.

### Bâtiment traditionnel

Ancien bâtiment à usage d'habitation et agricole s'apparentant à une longère. Les murs porteurs sont constitués de pierre locale. Leurs toitures à 2 pentes sont à l'origine principalement en ardoise. La façade principale est celle qui comporte le plus d'ouvertures.

### Patrimoine rural

Bâtiment en pierre ou en terre, et existant à la date d'approbation du P.L.U..

### Bâtiments sinistrés (Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la pro-

jection de la construction à la surface du terrain.

### Coefficient d'Occupation des Sols (Articles L.123-1-13 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme)

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

### Surface Hors Oeuvre Brute (Art R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### Surface Hors Oeuvre Nette (Art R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

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

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre 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 oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre 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% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'applica-

tion des a,b et c ci-dessus ;

f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés 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 oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> 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.

#### ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE 7 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de trans-

port d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

#### ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.451-1 s et R.451-1 s du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée à l'intérieur des périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913) et les sites inscrits et classés (loi du 2 mai 1930),
- secteur bâti délimité par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme distinguant le bâti traditionnel et les constructions de villégiature.

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

#### ARTICLE 9 - CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini

à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine.

- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

#### **ARTICLE 10 - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

**TITRE II  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX

## SECTEURS Uc, Ud, Ue et Uh

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle—ci.

La zone U essentiellement réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprend :

- Le **secteur Uc** concerne le centre bourg. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- Le **secteur Ud** correspond aux extensions récentes en continuité du centre-bourg.
- Le **secteur Ue** correspond aux extensions plus récentes, où se côtoient en faible densité et en ordre discontinu habitat et équipements publics.
- Le **secteur Uh** correspond aux hameaux de la Réhaudière et de Courbouton, hameaux importants desservis par l'assainissement collectif.

### Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions.
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut-être refusé ou n'être accordé que **sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.**

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est **interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130—1 du Code de l'Urbanisme.**

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- Tous travaux sur un élément de paysage identifié **par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**

### ARTICLE Uc—Ud—Ue—Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,**
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, des **opérations d'aménagement**, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,
- **L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.**
- **L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.**
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents **graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123—1 7°.**

## ARTICLE U<sub>c</sub>—U<sub>d</sub>—U<sub>e</sub>—U<sub>h</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Sous réserve d'une bonne insertion dans le site

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle—ci.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous-réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- Les dépendances (garages, abris de jardin...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 6 m de hauteur au total (exception faite des dépendances pour les commerces et les activités artisanales), et qu'il n'y en ait pas plus de deux par habitation à compter de la date d'approbation de P.L.U.
- Les dépendances liées aux activités artisanales qui ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

## ARTICLE U<sub>c</sub>—U<sub>d</sub>—U<sub>e</sub>—U<sub>h</sub> 3 – VOIRIE ET ACCES

### Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

**Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés** de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

## ARTICLE U<sub>c</sub>—U<sub>d</sub>—U<sub>e</sub>—U<sub>h</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

### Assainissement

#### Eaux usées

**Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute** construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

**En l'absence du réseau public d'assainissement**, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels **qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le** réseau collecteur.

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

## ARTICLE Uc—Ud-Ue—Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE Uc-Ud-Ue-Uh 6 - EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
Uc	<b>A l'alignement des voies</b> (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par une clôture bâtie ou des dépendances.
Ud	<b>A l'alignement des voies</b> (publiques ou privées) et emprises publiques <b>ou à au moins 3 mètres</b> des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
Ue	<b>A l'alignement des voies</b> (publiques ou privées) et emprises publiques <b>ou à au moins 3 mètres</b> de celles—ci.
Uh	Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, <b>à l'alignement des voies</b> (publiques ou privées) et emprises publiques <b>ou à au moins 5 mètres</b> de celles—ci.

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

- **s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes**, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- **l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes**, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.  
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de **constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie** (visibilité notamment).

- **l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci—dessus :**
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - **d'assurer** le libre écoulement des eaux.
- **les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 1m prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.**
- **les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.**

**Il n'est pas fixé de règles pour les implantations des abris de jardin qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.**

## ARTICLE Uc-Ud-Ue—Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

**Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux dépendances.**

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Uc	Sur chacune des limites latérales séparatives. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives avec un retrait maximum de 3 m vis-à-vis de la limite opposée.
Ud	<b>Lorsque les constructions ne jouxent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles—ci d'une distance minimale de 3 m.</b>
Ue	Lorsque les constructions ne jouxent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles—ci d'une <b>distance minimale de 3 m.</b>
Uh	Lorsque <b>que les constructions ne jouxent pas la limite latérale</b> , elles doivent être implantées en un retrait de celle-ci d'une <b>distance minimale de 3 m.</b>

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

- **en secteur Uc, l'implantation des constructions** pourra être exigée ou autorisée en retrait de la limite séparative, sans être inférieure à 1 m, s'il y a nécessité de créer un chemin piétonnier ou une venelle.
- **l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes**, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être **autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble**.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, **dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques**, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Il n'est pas fixé de règles pour les implantations des abris de jardin qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.**

#### ARTICLE Uc-Ud-Ue—Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE Uc—Ud-Ue—Uh 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m<sup>2</sup> (à l'exception des dépendances pour les commerces et les activités artisanales).

#### ARTICLE Uc—Ud—Ue—Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### ***Sur l'ensemble des secteurs,***

La hauteur des constructions est limitée à **7 m à l'égout ou l'acrotère**.

La hauteur des dépendances est limitée à 6 m au total.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue **d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage** avec celles des constructions contiguës.

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

Le niveau du rez — de—chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

Toutes les constructions élevées au—delà de la hauteur maximale devra s'inscrire dans le volume enveloppe définis par **des pentes de 0 à 45° partant de l'égout du toit**.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au **service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée**.

#### ARTICLE Uc—Ud-Ue—Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. **permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers**.

##### **Aspect des constructions :**

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

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, **le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur sombre**.

*En secteur Uc*, les travaux réalisés sur le bâti antérieur au XX<sup>ème</sup> siècle, devront reprendre, sauf impossibilité technique, les matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction. Les données d'origine seront, dans le domaine du possible, conservées et restituées.

#### Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et muret traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir au mieux et entretenir.

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 0.50 m ou panneaux plastiques.

**Les clôtures seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.**

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

#### ARTICLE Uc—Ud—Ue—Uh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

#### ARTICLE Uc - Ud—Ue—Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

**Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 10 % d'espaces verts commun (hors voirie et stationnement) en secteur Uc - Ud—Ue—Uh.**

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

**Chaque parcelle destinée à être divisée devra comporter un minimum de 20% d'espaces-verts sur son lot. Des arbres de haute-tige devront être plantés par les acquéreurs sur ces lots.**

#### ARTICLE Uc—Ud—Ue—Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UI

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le **secteur UI** correspond au secteur destiné à accueillir les différents équipements scolaires, de loisirs et de service ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

#### Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions,
 sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à

créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable préalable.

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

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec les activités sportives, de loisirs, culturelles ou éducatives en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, des opérations d'aménagement, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les constructions, installations, équipements et aménagements

non liés au fonctionnement des activités sportives, de loisirs, culturelles ou éducatives,

- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123-1 7°.

## ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Sous réserve d'une bonne insertion dans le site

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...) pour lesquels les règles des articles 5,6,7,8,9,10,12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

## ARTICLE UI 3 - VOIRIE ET ACCES

### Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

## ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

### Assainissement

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire

pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### **ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, **à une distance maximale de 10 m des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci-dessus :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées **en retrait de toutes les limites séparatives d'une distance minimale de 4 m.**

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

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

#### **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

##### **Aspect des constructions :**

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

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur sombre.

##### **Clôtures :**

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

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 0.50 m ou panneaux plastiques.

Les clôtures seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

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

#### **ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

#### **ARTICLE UI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ua

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le **secteur Ua** correspond au secteur destiné à accueillir les activités économiques (artisanat, commerces, services ...).

#### Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions,
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
- les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes

et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable préalable.

- La Route Départementale 177 est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

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

#### *Sur l'ensemble des secteurs*

▪ Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2,

▪ Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ua 2,

▪ Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,

▪ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, des opérations d'aménagement, l'aménagement de la zone, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,

▪ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

▪ L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

▪ Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées

sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123-1 7°.

#### **Sur le secteur Ua2**

- Les constructions destinées à d'autres usages qu'artisansaux, commerciaux, industriels, logistiques, bureaux, services et entrepôts,
- Les constructions de bâtiments ou les aménagements de locaux qui pourraient être destinés au stockage :
  - de déchets d'origine animale,
  - de produits ou de matériaux qui présentent des risques majeurs,
- Les activités industrielles, artisanales et de traitement provoquant des dégagements de fumées importantes, des émanations nocives ou malodorantes,
- Les établissements classés SEVESO.

### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sous réserve d'une bonne insertion dans le site**

##### **Sur l'ensemble des secteurs**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage dont la présence permanente de personne est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone.

Ces logements seront de préférence intégrés aux bâtiments d'activités. Ils devront faire l'objet d'un projet architectural en harmonie avec les bâtiments d'activités. En aucun cas, la partie habitation ne pourra être édifiée avant la partie d'activité.

- Les installations et équipements techniques nécessaires

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

#### **Sur le secteur Ua2**

- Les constructions, établissements à vocation artisanale, commerciale, industrielle, logistique, bureaux, services et entrepôts compatibles avec l'image paysagère de la zone d'activités,
- Les installations de type agro-industriel équipées d'un dispositif d'assainissement approprié.

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

#### **Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6 m de largeur.

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est

riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

**Pour le secteur Ua2**, tout accès direct sur la RD 177 est interdit, hormis les accès aménagés avec l'accord du Conseil Général.

## ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

### Assainissement

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### Eaux résiduelles industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles

est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

## ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, **à au moins 5 m des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci-dessus :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées **en retrait de toutes les limites séparatives d'une distance minimale de 3 m pour les constructions à usage de bureaux et de 5 m pour les constructions à usage d'activités.**

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est de **7 m à l'égoût du toit ou à l'acrotère**. Il est admis un dépassement pour des installations techniques particulières telles que des silos, cheminées, grues, pilônes ...

**Pour le secteur Ua2**, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une

élévation supérieure.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

#### **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

##### **Aspect des constructions :**

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

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité sombre en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du secteur. Les teintes vives sont à éviter.

Les enseignes, panneaux et autres éléments de signalétique devront s'inscrire dans l'enveloppe des constructions.

##### **Sur le secteur Ua2**

il est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques, creuses, parpaing ...).

##### **Clôtures :**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

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

##### **Sur le secteur Ua2**

Les clôtures en bordure des voies publiques autres que la RD177 devront être implantées à une distance de 1.50 m en retrait de la limite de propriété privée. Cette bande de recul ayant vocation à être plantée d'une haie bocagère.

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.70 m de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille-grillage) à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire voie (grille, grillage) à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux bétons,
- la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale. On privilégiera les haies champêtres.

En limites séparatives, les panneaux préfabriqués béton et poteau béton sont interdits.

#### **ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

### **ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement de toutes constructions, installations, dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Des écrans végétaux seront réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériel, des stockages ou installations de récupération des déchets.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

#### ***Sur le secteur Ua2***

Dans le cas des parcelles ayant une façade en bordure de la RD 177, les aires de stockage et de stationnement devront être localisées de manière à ne pas être directement visibles depuis la RD 177. Dans tous les cas, les aires de stockage et de retournement sont interdites dans la marge de recul de 35 m.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Ils seront plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de bâtiment.

Les espaces de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, devront comporter une bande plantée d'arbres tige ou de haie basse.

### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**TITRE III  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUe

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone suffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle—ci.

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

La zone 1 AU comprend le secteur AUe situé en périphérie du bourg. Il correspond aux zones d'extension du bourg de densité moyenne à vocation d'habitat et équipements publics.

## Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destinations de ces constructions.
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
- les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme). Le permis de démolir peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130—1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, des opérations d'aménagement, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123—1 7°.

## ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle—ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du **règlement ne s'appliquent pas.**
- Les dépendances (**garages, abris de jardin...**) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 6 m de hauteur au total, et qu'il n'y en ait pas plus de deux par habitation à compter de la date d'approbation de P.L.U.

## ARTICLE 1AUe 3 – VOIRIE ET ACCES

### Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

**Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.**

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

## ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être **desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques** suffisantes et raccordée au réseau public.

### Assainissement

#### Eaux usées

Le branchement sur le **réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute** construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

**En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement** individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels **qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le** réseau collecteur.

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

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

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUe 6 - EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

**Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.**

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

- **l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes** ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.  
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de **constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir** en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).
- **l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires** par rapport aux règles citées dans le tableau ci—dessus :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - **d'assurer le libre écoulement des eaux.**
- **les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 1m prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.**
- **les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.**

**Il n'est pas fixé de règles pour les implantations des abris de jardin qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.**

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

**Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux dépendances.**

Lorsque les constructions ne jouxtant les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles—ci d'une distance minimale de 3 m.

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

- **l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.**
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- **les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.**

**Il n'est pas fixé de règles pour les implantations des abris de jardin qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.**

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

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à **7 m à l'égout ou l'acrotère.**

La hauteur des dépendances est limitée à 6 m au total.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue **d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage** avec celles des constructions contiguës.

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

Le niveau du rez — de—chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

Toutes les constructions élevées au—delà de la hauteur maximale devra s'inscrire dans le volume enveloppe définis **par des pentes de 0 à 45° partant de l'égout du toit.**

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au **service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.**

## ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. **permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.**

### Aspect des constructions :

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

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, **le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur sombre.**

### Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et muret traditionnels constituent des **clôtures qu'il convient de maintenir au mieux et entretenir.**

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 0.50 m ou panneaux plastiques.

Les clôtures seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

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

## ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de **manœuvre** et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

## ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

**Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 10 % d'espaces verts (hors voirie et stationnement) en secteur 1AUe.**

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

**Chaque parcelle destinée à être divisée devra comporter un minimum de 20% d'espaces-verts sur son lot. Des arbres de haute-tige devront être plantés par les acquéreurs sur ces lots.**

## ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les **zones 2AU** sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

#### Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions,
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
- les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique

ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable préalable.

### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les autres constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2,
- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123-1 7°.

### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Sous réserve de ne pas empêcher le développement futur de la zone :**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

### ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES

#### Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions.

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables,

les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

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

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

**ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à **l'alignement ou à 5 mètres maximum des voies** (publiques ou privées) ou emprises publiques.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées **sur une des limites séparatives ou à une distance maximale de 3 m d'une des limites séparatives**.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

**Aspect des constructions :**

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

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**Clôtures :**

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

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 0.50 m ou panneaux plastiques.

Les clôtures seront d'un style simple, conforme à l'architecture

traditionnelle de la région.

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

#### **ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

#### **ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Non réglementé.

**TITRE IV  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone A** correspond aux espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions réservées à l'activité agricole, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions,
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
- les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre

la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable préalable.
- La route départementale 177 sont concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

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

- Toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol,
- Toute nouvelle construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone,
- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123-1 7°.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Sous réserve d'une bonne insertion dans le site

#### Logement de fonction

■ L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes :

- qu'il n'existe pas déjà un logement vacant intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse à une distance maximale n'excédant pas 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation,
- que la construction de tout logement de fonction se fasse à plus de 100 m de bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

#### Bâtiment agricole

■ Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents ...) et leurs extensions devront respecter les reculs réglementaires par rapport aux constructions voisines.

■ Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du Code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, terrain saisonnier destiné à être exploité comme aire naturelle de camping, magasin ou hall de vente en direct,

laboratoire ...).

■ Le changement de destination des constructions liées à l'exploitation agricole dès lors que ce changement de destination est réalisé :

- pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole,
- à une distance minimale de 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

■ Les changements de destination, constructions nouvelles et extensions à plus de 100 m par rapport aux bâtiments et installations ressortant d'une autre exploitation (à l'exception des logements de fonction, bâtiment d'accueil ...).

■ L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

■ Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à l'aménagement de l'axe Rennes-Redon.

■ En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

■ Les constructions, installations, équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

### Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de

distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### Assainissement

#### Eaux usées.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces deux.

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

## ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à une distance minimale de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Les travaux de mises au normes et l'extension des bâtiments existants sont autorisés dans les marges de recul.

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

- s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de l'alignement s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 1m prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux dépendances.

**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de celle-ci.**

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

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 -HAUTEUR MAXIMALE 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 avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des constructions à usage de logement de fonction, mesurée à partir du sol naturel est limitée à 7 m à l'égoût du toit et l'acrotère.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets

de constructions et d'aménagements paysagers.

#### **Aspect des constructions et extensions futures à usage de logement de fonction :**

##### *• Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des bâtiments d'habitation et agricoles traditionnels (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes en ardoise).

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront dans le paysage proche et lointain.

##### *• Toiture*

Pour les toitures à pentes, le faitage du volume principal suivra l'orientation (des faitages) des bâtiments traditionnels situés à proximité.

##### *• Matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intégreront dans le paysage proche et lointain.

#### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir au mieux et entretenir, dans la mesure du possible.

Sont interdites :

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,

- les clôtures constituées de plaque de béton d'une hauteur supérieure à 0.50 m ou de panneaux plastiques.

#### **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

#### **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A2) ne doit être accompagné ni d'un arrachage, ni d'un abbatage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE V  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh, Nr et Na

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, 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.

La zone N comprend plusieurs secteurs dont :

- **le secteur Nr** est un secteur naturel d'habitat où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées peuvent être autorisées
- **le secteur Na** est un secteur naturel d'habitat permettant de concilier la présence de constructions de tiers et celles d'activité agricole dans les hameaux mixtes
- **le secteur Nh** est un secteur naturel d'habitat pouvant recevoir des constructions de manière limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

#### Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant

- l'utilisation du sol,
    - les démolitions,
- sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable préalable.
- La route départementale 177 sont concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

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

#### *Sur l'ensemble des secteurs Nh, Nr et Na*

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec

l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, des opérations d'aménagement, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie et aux travaux de l'aménagement de l'axe Rennes-Redon,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes supérieures ou égales à 12m, et d'antennes sur pylônes,
- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123-1 7°.

**Sur l'ensemble des secteurs hormis en secteur Nh**

- Toute construction même ne comportant pas de fondations, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,

**En secteur Na**

- Toute extension, dépendance ou changement de destination non liés à une activité agricole réduisant les interdistances existantes entre des bâtiments ou installations agricoles en activité et les tiers les plus proches.

**ARTICLE Nh-Nr-Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sur l'ensemble des secteurs**, sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),
- Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu, sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 4 mètres, d'un bardage bois et d'une emprise maximale de 30 m<sup>2</sup>.
- Les dépendances (garages, abris de jardin ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 6 m de hauteur au total, et qu'il n'y en ait pas plus de deux par habitation à compter de la date d'approbation du P.L.U..

**En secteur Nr et Na**

- Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant.
- Les constructions nouvelles à destination d'artisanat ainsi que les extensions nécessaires à la modernisation ou à l'extension

des activités existantes.

- La mise aux normes et les extensions limitées des bâtiments agricoles pour les sièges d'exploitation.

#### ***En secteur Na***

- Les nouveaux bâtiments et installations agricoles.
- L'extension des constructions existantes, les dépendances et le changement de destination à condition de ne pas réduire les interdistances existantes entre des bâtiments ou installations agricoles en activité et les tiers les plus proches.

#### ***En secteur Nh***

- Les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances.
- Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- L'extension des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant.

### **ARTICLE Nh-Nr-Na 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre

l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

#### **Accès**

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

### **ARTICLE Nh-Nr-Na 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions

d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces deux.

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

### ARTICLE Nh-Nr-Na 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

*Pour l'ensemble des secteurs Nh, Nr et Na,*

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à l'**alignement des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques ou à **au moins 5 mètres** de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-

après :

- s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.  
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci-dessus :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 1m prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### ARTICLE Nh-Nr-Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux dépendances.

*Pour l'ensemble des secteurs Nh, Nr et Na*, lorsque que les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, elles doivent être implantées en retrait de celle-ci d'une distance minimale de 3m.

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

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Nh-Nr-Na 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée à :  
 - 30 m<sup>2</sup> pour les abris pour animaux,  
 - 50 m<sup>2</sup> pour les dépendances.

#### **ARTICLE Nh-Nr-Na 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Pour l'ensemble des secteurs Nh, Nr et Na*, la hauteur maximale autorisée est de 7 m à l'égoût ou l'acrotère.

La hauteur maximale est de 4 m pour les abris pour animaux et de 6 m pour les dépendances.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égoût de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égoût ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

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

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

Toutes les constructions élevées au-delà de la hauteur maximale devra s'inscrire dans le volume enveloppe définis par des pentes de 45° partant de l'égoût du toit.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

## ARTICLE Nh-Nr-Na 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

### Rénovations et extensions des bâtiments traditionnels :

#### • *Volumétrie*

Les rénovations des bâtiments traditionnels devront conserver leur silhouette générale, pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface (cf. article Nh-Nr-Na 2).

#### • *Extensions*

En façade principale, les extensions sont interdites. Elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

#### • *Toitures*

Les toitures conserveront leurs silhouette et leurs pentes d'origine. L'utilisation de la tuile de couleur rouge est interdite à l'exception de ceux où le matériau existe.

#### • *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleur des matériaux locaux) et s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

#### • *Façades et ouvertures*

Les façades principales conserveront leur composition d'origine.

### Aspect des constructions futures :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie du hameau.

#### • *Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations et agricoles traditionnels (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes en ardoise).

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

#### • *Toiture*

Le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur sombre.

#### • *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspirent de ceux présents sur le site et sur le bâti traditionnel du hameau (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

### Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir au mieux et entretenir.

Sont interdites :

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constituées de plaque de béton d'une

hauteur supérieure à 0.50 m ou de panneaux plastiques.

**ARTICLE Nh-Nr-Na 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

**ARTICLE Nh-Nr-Na 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

**ARTICLE Nh-Nr-Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N, NPa et NPf

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, 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.

La zone N comprend plusieurs secteurs dont :

- **le secteur N** est un secteur naturel situé le bourg. Elle correspond à la coulée verte qui traverse le centre-bourg.
- **le secteur NPa** est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus. A ce titre, ce secteur est protégé strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.
- **le secteur NPf** est un secteur naturel à protéger à vocation forestière.

#### Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions,
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
- les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de

l'Urbanisme (annexe 1).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable préalable.
- La route départementale 177 sont concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.
- La route départementale 177 sont concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

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

- Les remblais à l'exception de ceux éventuellement nécessaires

à la gestion de la lagune ou de son extension,

- Toutes les constructions et autorisations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation, à l'exception de celles prévues à l'article N-NPa-NPf 2,
- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123-1 7°.

## **ARTICLE N-NPa-NPf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage**

### ***Sur le secteur N***

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),
- Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,
- Les aires naturelles de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site,
- Les installations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des

eaux pluviales.

### ***Sur le secteur NPa,***

- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,
- Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues ...) ,et la gestion de la lagune ou de son extension.

### ***Sur le secteur NPf,***

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),
- Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions liées à l'activité forestière.

## **ARTICLE N-NPa-NPf 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies

publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

## ARTICLE N-NPa-NPf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### Assainissement

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

#### Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces deux.

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

## ARTICLE N-NPa-NPf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE N-NPa-NPf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à l'**alignement des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins **5 mètres** de celles-ci. :

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

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci-dessus :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE N-NPa-NPf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Lorsque que les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, elles doivent être implantées en retrait de celle-ci d'une distance minimale de 3m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus

pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
  - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
  - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE N-NPa-NPf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE N-NPa-NPf 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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 avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur maximale autorisée est de **7 m à l'égoût ou l'acrotère**.

La hauteur est limitée à 6 m au total pour les dépendances et 4 m pour les abris pour animaux.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

#### **ARTICLE N-NPa-NPf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

##### **Aspect des constructions :**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie du hameau.

##### *• Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations et agricoles traditionnels (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes en ardoise).

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

##### *• Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspiront de ceux présents sur le site et sur le bâti traditionnel du hameau (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou la tuile teinte brune ou tout matériau présentant une couleur sombre.

##### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir au mieux et entretenir.

Sont interdites :

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constituées de plaque de béton d'une hauteur supérieure à 0.50 m ou de panneaux plastiques.

#### **ARTICLE N-NPa-NPf 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules

automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

#### **ARTICLE N-NPa-NPf 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **ARTICLE N-NPa-NPf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ANNEXES

**ANNEXE N° 1** : règles relatives au type d'occupation ou d'utilisation du sol

**ANNEXE N° 2** : règles relatives au calcul des places de stationnement

## ANNEXE n° 1 : REGLES RELATIVES AU TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

	DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE	PERMIS D'AMENAGER
Construction	hauteur > 12 m sans créer de surface de plancher	TOUS LES AUTRES CAS	
	<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> sans créer de surface de plancher		<b>en espace remarquable</b> - réfection de bâtiments existants - extension de bâtiments existants d'activités économiques - aménagement de < SHON des activités agricoles, pastorales et forestières - aménagement nécessitant la proximité immédiate de l'eau
	2 m <sup>2</sup> < SHOB < 20 m <sup>2</sup>	SHOB > 20 m <sup>2</sup>	
	<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> SHOB < 20 m <sup>2</sup>		
HLL dans PRL ou camping	SHON > 35 m <sup>2</sup>		
Piscine	10 m <sup>2</sup> << << 100m <sup>2</sup> piscine non couverte piscine couverte < 1.80m de hauteur	> 100 m <sup>2</sup> <b>en secteur sauvegardé+site classé:</b> les piscines	
Eolienne		> 12 m	
Murs	> 2 m <b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> les murs		
Clôture	<b>en</b> <b>secteur sauvegardé +</b> <b>site classé +</b> <b>site inscrit +</b> <b>ZPPAUP +</b> <b>périmètre MH +</b> <b>secteur L.123-1-7° +</b> <b>quand la commune l'a décidé:</b> les clôtures		

Travaux	modification de l'aspect extérieur	- création SHOB > 20 m <sup>2</sup> - travaux modifiant structure porteuse ou façade avec changement de destination - travaux modifiant le volume, percement ou agrandissement d'une ouverture - travaux sur MH inscrit	
	travaux sur éléments repérés L.123-1-7°		
	transformation de + de 10 m <sup>2</sup> de SHOB en SHON		
	<b>en secteur sauvegardé :</b> - travaux à l'intérieur des immeubles		
Changement de destination	Changement de destination	Changement de destination avec travaux modifiant structure porteuse ou façade	
Coupes et abattages d'arbres	Coupes et abattages d'arbres		
Aire gens du voyage	Aire gens du voyage		
résidence gens du voyage > 3 mois	résidence gens du voyage > 3 mois		
Exhaussements et affouillements de sol	> 2 m et entre 100m <sup>2</sup> << << 2 ha		> 2 m > 2 ha
			<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> >2 m >100 m <sup>2</sup>
Aire de stationnement, dépôt de véhicule, garage collectif caravanes et mobil-home (hors camping et PRL)	- 10 unités << << 50 unités - caravane ou mobil-home < 3 mois par an		> 50 unités
			<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> Aire de stationnement, dépôt de véhicule, garage collectif caravanes et mobil-home
			<b>en espace remarquable :</b> Aire de stationnement

	DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE	PERMIS D'AMENAGER
<b>Voie ou espaces publics</b>	<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> Modification d'une voie ou d'un espace public		<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> Création d'un espace public
			<b>en secteur sauvegardé :</b> Création de voie ou travaux modifiant une voie
			<b>en espace remarquable :</b> Chemins piétons et cyclables
<b>Camping et PRL</b>	camping < 20 personnes ou < 6 tentes, caravanes ou mobil-home		- camping > 20 personnes ou > 6 tentes, caravanes ou mobil-home - PRL - réaménagement d'un PRL ou d'un camping créant + 10 % d'emplacements - travaux dans PRL modifiant la végétation qui limite l'impact visuel des installations
<b>Parc d'attraction ou aire de jeux / terrains sports motorisés</b>			parcs d'attraction ou aire de jeux > 2 ha
			<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> - parc d'attraction ou aire de jeux - terrains sports motorisés
<b>Lotissements</b> (division foncière en vu de construire)	création + de 2 lots en moins de 10 ans		création + de 2 lots en moins de 10 ans avec création de voies ou d'espaces communs
			<b>en secteur sauvegardé + site classé :</b> création + de 2 lots en moins de 10 ans

## ANNEXE n° 2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
• Construction à usage d'habitation collective	- 1 place par logement - 1 place supplémentaire par tranche de 60 m <sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Construction à usage d'habitation individuelle	- 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété
• Construction à usage d'habitation dans une opération d'aménagement	- cf. les lignes précédentes - 1 place banalisée pour 2 logements
<b>ACTIVITES</b>	
• Commerce	- 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de vente
• Bureau et service	- 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Industrie et artisanat	- 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. - 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
• Etablissement d'enseignement	- 3 places par classe
• Etablissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
• Construction ou établissement non prévu ci-dessus	- le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

«Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat». Article R.111-6 du Code de l'Urbanisme.

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

**LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES****Réservées aux personnes à mobilité réduite**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

