

# Plan Local d'Urbanisme

## MONTFORT-SUR-MEU



Arrêté par délibération du  
Conseil Municipal le :

7 juin 2010

Approuvé par délibération  
du Conseil Municipal le :

28 mars 2011

**Règlement  
Après modification**

Décembre 2016



21, Bd Franklin Roosevelt  
CS 33 105  
35 031 RENNES CEDEX  
Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01  
Mail: [contact@atcanal.fr](mailto:contact@atcanal.fr)

# 6

# TABLE DES MATIERES

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>DEFINITIONS .....</b>                                                          | <b>3</b>   |
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>                                      | <b>7</b>   |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>               | <b>16</b>  |
| ZONE UC.....                                                                      | 17         |
| ZONE UE.....                                                                      | 29         |
| ZONE UH.....                                                                      | 40         |
| ZONE UA.....                                                                      | 48         |
| ZONE UG .....                                                                     | 56         |
| ZONE UF .....                                                                     | 61         |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE .....</b> | <b>67</b>  |
| LA ZONE 1 AU .....                                                                | 68         |
| LA ZONE 2 AU .....                                                                | 79         |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>              | <b>80</b>  |
| LA ZONE A .....                                                                   | 81         |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>              | <b>89</b>  |
| LA ZONE N.....                                                                    | 90         |
| LA ZONE NH .....                                                                  | 94         |
| LA ZONE NL.....                                                                   | 101        |
| <b>ANNEXES .....</b>                                                              | <b>105</b> |

## DEFINITIONS

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

**BATIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : *remises, abris de jardin, garages, celliers ...*

**CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, débords de toiture, ...*) ;

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m<sup>2</sup>.

**EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

**ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL** : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

**ESPACES LIBRES** : Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

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

**FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur (un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun).

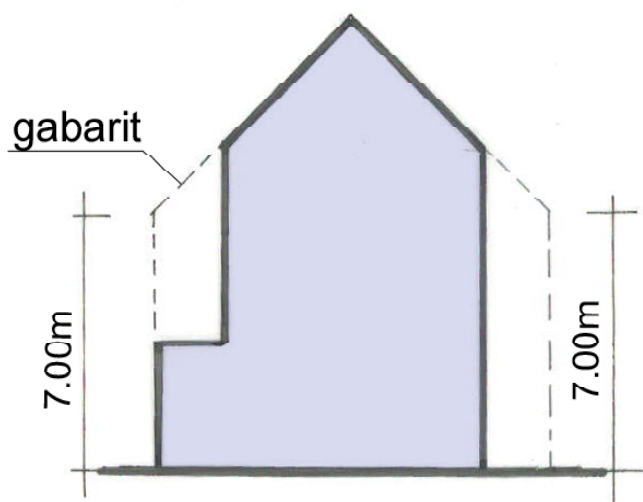
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur).

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut

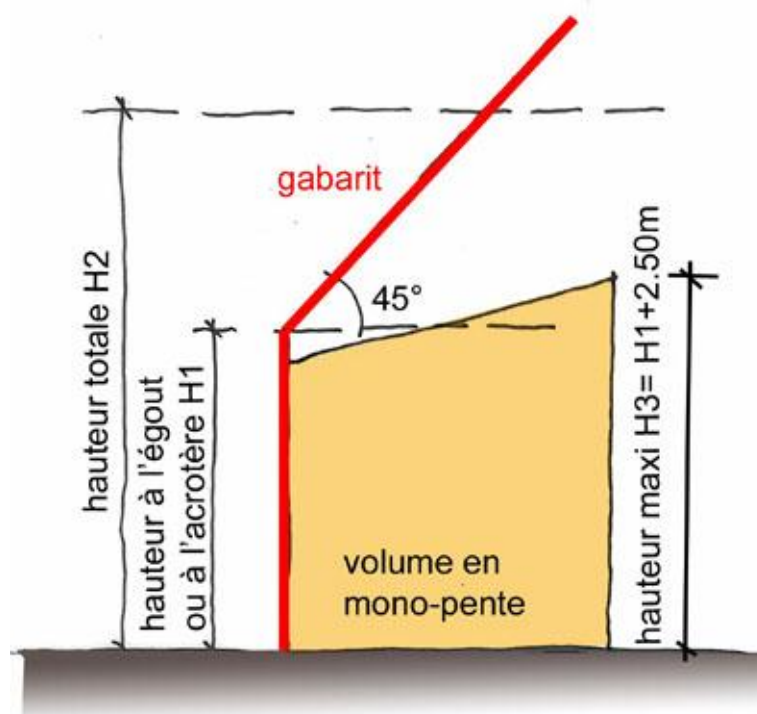
comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes, toutes autres saillies traditionnelles, éléments architecturaux ainsi que les murs-pignons.

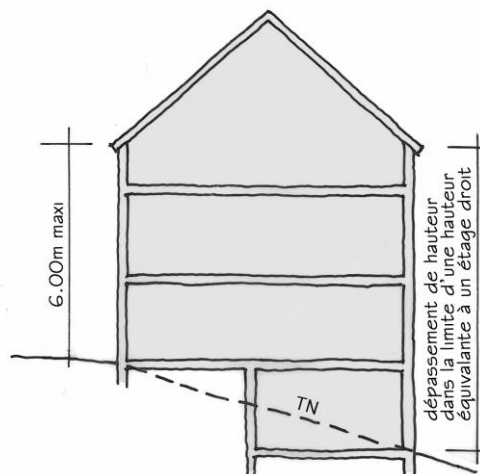
Cf. Schéma ci-contre, avec comme exemple, une hauteur de plan vertical ou façade à 7 m.



Dans le cas d'un bâtiment mono-pente, le gabarit défini s'applique d'un seul côté du volume, celui de l'égout ou de l'acrotère. Dans ce cas, la différence entre la hauteur maximale du bâtiment et la hauteur du sommet de la façade correspondant à l'égout ou à l'acrotère, ne peut dépasser 2,5 m comme le représente le schéma ci-contre :



**Cas particulier des constructions dans la pente :** Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. Cf. *Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m*



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

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

**SURFACE DE PLANCHER** (*art. R.112-2 du code de l'urbanisme*) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

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

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

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

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

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

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

**1 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU.**

**2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du**

**plan local d'urbanisme.** Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

↳ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A :** Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** et à **l'exploitation agricole** sont seules autorisées en zone A.

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

↳ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

**Le plan indique par ailleurs :**

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

*Cf . annexe en fin de règlement*

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

*Cf . annexe en fin de règlement*

- **Les éléments du paysage** : tels que les haies ou bois non classés, les chemins piétons, identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

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

### ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

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

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

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

### ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

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

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

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

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

## ARTICLE 4 - PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à **permis de démolir** pour l'ensemble du territoire communal.

## ARTICLE 5 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Meu, du Garun et de la Vaunoise** est une servitude d'utilité publique qui s'impose à toute personne publique ou privée. Il est donc annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montfort-sur-Meu.

Les dispositions du PPRi doivent être respectées pour la délivrance des autorisations d'utilisation et d'occupation du sol (permis de construire, lotissement, déclaration de travaux, etc.). Elles s'ajoutent à celles du PLU.

Le **règlement graphique** indique à cet effet les **secteurs de la commune concernés par l'application des dispositions du PPRi** permettant ainsi de renvoyer le porteur de projet qui consulte le PLU au dossier réglementaire mis en annexe.

Conformément à l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le règlement du PPRi comporte des **interdictions**, des **autorisations sous conditions** (prescriptions) et des **recommandations**, ainsi que des **mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**.

Ces règles concernent prioritairement les **projets nouveaux** mais aussi les **biens existants**.

## ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES

Les **zones humides** et les **cours d'eau** sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er avril 2003.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

## ARTICLE 7 - MIXITE SOCIALE

Pour l'ensemble des **zones AU** repérées graphiquement, au titre de **l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme** chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat** (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU).

Ces logements comprendront une offre de **logements adaptées aux personnes âgées et handicapées** dans les proportions indiquées par le **Programme Local de l'Habitat** (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU).

La finalité est d'atteindre les objectifs fixés par le PLH **en raisonnant sur l'ensemble de chaque secteur à aménager**. Chaque secteur peut être découpé en plusieurs tranches.

Ce principe permettra sur une tranche donnée, d'être en dessous des ratios fixés dans le PLH pour le « secteur urbain », sachant qu'une compensation sera effectuée sur la ou les tranches suivantes.

La collectivité devra être en mesure de justifier du respect des objectifs inscrits dans le PLH, en tenant à jour, **un tableau de bord des opérations** faisant apparaître dans la durée, les permis d'aménager ou autorisations d'urbanisme (>ou 5 logements), la décomposition des programmes et le mode de financement qui s'y rattache. ***Ce tableau est présenté page suivante.***

**Cette règle est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones concernées.**

**Mixité sociale / mise en œuvre du PLH : tableau de bord des opérations**

|                        |          |                           | Offre sociale (PLUS, PLAI) |                           | Offre intermédiaire (PLS, PSLA) |                           | Privé sans finalité sociale |                           |
|------------------------|----------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Secteur                | Tranches | Nombre total de logements | Nombre de logements        | Proportion en pourcentage | Nombre de logements             | Proportion en pourcentage | Nombre de logements         | Proportion en pourcentage |
| 1.Bromedou partie sud  |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
| 1.Bromedou partie nord |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
| 2. Rocher de Coulon    |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
| 3.Grand Saloir         |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
| 4.Jacques Cartier      |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
| 5.11 juin 1944         |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
| 6. Tardivières         |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
| 7.Pont aux Anes        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
|                        |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |
| <b>Totaux</b>          |          |                           |                            |                           |                                 |                           |                             |                           |

## **ARTICLE 8 - MARGE DE RECULEMENT**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension, dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

## **ARTICLE 9 – ELEMENTS DU PAYSAGE CLASSES AU TITRE DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME**

**Les éléments du paysage** tels que les haies ou bois non classés, les chemins piétons, identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## ARTICLE 10 - SITES ARCHEOLOGIQUES :

Rappels :

1. En application des articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine, et ce pour l'ensemble du territoire communal, toutes découvertes archéologiques (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doivent être signalées au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex – Tél : 02.99.84.59.00).
2. De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive indique : « Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui ,en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations. »
3. La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal se résume comme suit: "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

***En outre, le plan zonage précise la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire communal, dont la liste descriptive est jointe dans l'annexe du PLU fournie par le Service Régional de l'Archéologie (DRAC Bretagne).***

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

## ZONE Uc

**La zone Uc** correspond au centre-ville de Montfort qui témoigne d'une certaine densité urbaine et concentre un patrimoine bâti important.

Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone.

Elle comprend deux zones et un secteur de plan de masse de secteur qui ont des objectifs réglementaires différents relatifs aux formes urbaines patrimoniales qui les composent :

- **La zone Uc1** : la zone la plus centrale et la plus dense composée essentiellement de maisons ou d'immeubles de ville. Le bâti y est proche de la voie, structurant l'espace public. Dans la zone UC1, le secteur de la rue de l'Etang de la Cane est soumis à plan de masse de secteur.
- **La zone Uc2** : la zone proche du centre concentrant un nombre important de maisons bourgeoises. Ce tissu urbain est moins dense avec un recul des constructions par rapport à la rue, la présence d'un jardinet en façade, et de murs/ murets en bord de voie.

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

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

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

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

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

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;

- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article Uc 2 ;
- Le changement de destination en rez-de-chaussée des commerces en habitat, dans le périmètre indiqué graphiquement ;

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

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

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

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

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

## ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

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

### 6.1. Voies routières publiques ou privées :

#### En zone Uc1 :

A défaut d'indications graphiques, les constructions se feront à l'alignement.

Cependant, des retraits ponctuels de 2 m maximum par rapport à l'alignement de la voie pourront être autorisés pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment. Dans ce cas, le linéaire total des retraits est au plus égal à la moitié de la longueur de la façade.

Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité de l'emprise de voie soit réalisée par une construction principale ou annexe, ou au moyen au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur minimale de 2 m, de nature et d'aspects similaires aux maçonneries qu'elle prolonge. Dans ce cas, la construction doit s'implanter au moins à 2,50 m de l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le retrait ne pourra cependant pas être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie.
- Dans le cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise préexistante
- Dans le cas d'extension de constructions existantes. L'extension pourra alors être autorisée dans le prolongement de la construction existante

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Pour le secteur de la rue de l'Etang de la Cane, les dispositions du plan de masse de secteur s'appliquent.

## En zone Uc2

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

A défaut d'indications graphiques ou d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions pourront **s'implanter à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement**

Ces dispositions s'appliquent aux voies suivantes :

- Boulevard Carnot
- Impasse de l'Hôpital
- Rue de la Cane
- Rue du Bel-Orient
- Allée des Luisardières
- Rue du 11 juin 1944
- Rue de Chateaubriand

En dehors de ces voies, la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

### 6.3 Voies ferrées

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m. de la limite légale du chemin de fer (loi du 15 Juillet 1845 et décrets d'application).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

### 6.4 Réseaux divers

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

#### 6.4.1. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

#### 6.4.2. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

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

### 7.1- Par rapport aux limites latérales :

#### En zone Uc1 :

**La construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins **à 2 m.**

Pour le secteur de la rue de l'Etang de la Cane, les dispositions du plan de masse de secteur s'appliquent.

#### En zone Uc2 :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m.**

### 7.2. Dispositions alternatives :

- **Les constructions annexes** peut être autorisée sur les limites séparatives, à condition que la hauteur sur la limite séparative n'excède pas **4 m.**

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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

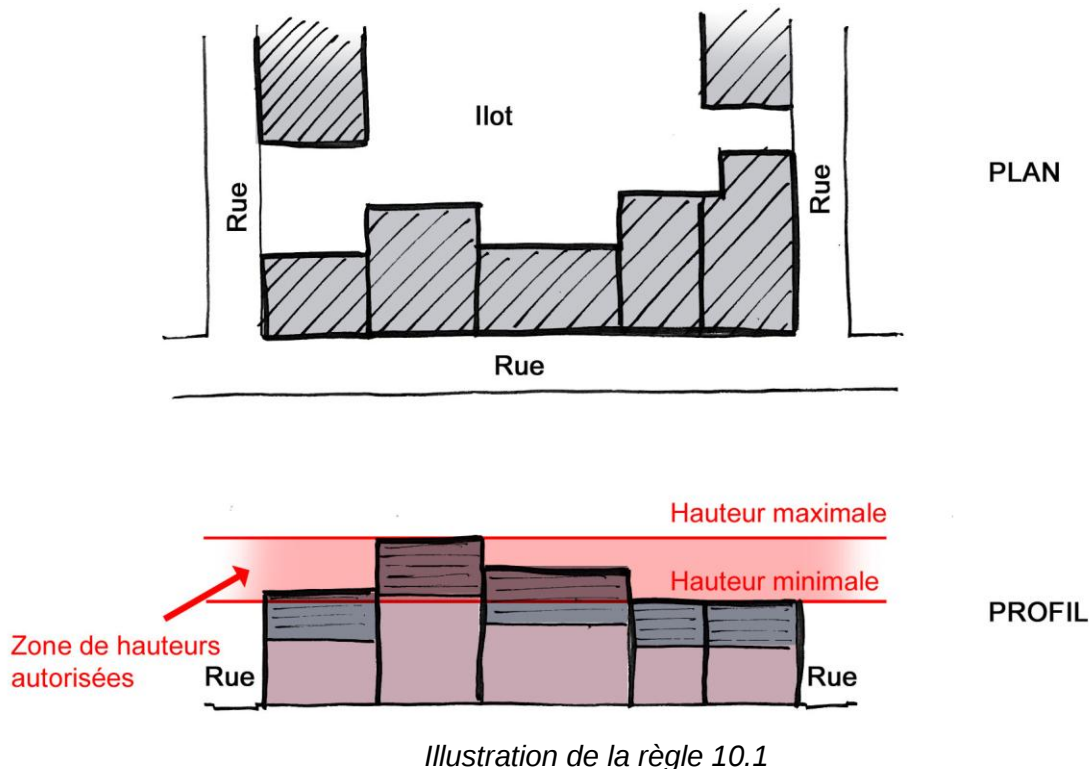
*Article non réglementé*

## ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé*

## ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1-** Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit et l'harmonie générale de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions. **Ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue bordant l'îlot, sans pouvoir excéder le nombre de niveaux suivants : R+3+C.**



**10.2- Commerces :** les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3,5 m**.

### 10.3 - Cas particulier :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

**10.4 - Annexes :** La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**.

**10.5 – Secteur de la rue de l'Etang de la Cane :** Les dispositions de plan de masse de secteur s'appliquent.

## ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

**11.1 - Principes :** 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 qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-ville. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-ville.

### 11.2- Clôtures :

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

#### En zone Uc1 :

Lorsque la construction en retrait est autorisée, et la continuité de l'emprise de voie est garantie au moyen d'une clôture en maçonnerie, celle-ci doit avoir **une hauteur minimale de 2 m** et une nature et un aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge.

Pour le secteur de la rue de l'Etang de la Cane, les clôtures ne sont pas obligatoires.

#### En zone Uc2 :

La clôture traitant la limite entre la rue principale et l'espace privé doit être constitué d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 60 à 90 cm surmonté d'une haie ou d'une grille traitée sur un rythme vertical, le tout ne devant pas dépasser 1,5 m. La nature de mur doit avoir un aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge.

### 11.3 – Enseigne et devanture commerciale :

La **charte sur les devantures commerciales de Montfort-sur-Meu** s'applique. Cf annexe du présent règlement.

**11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable :** Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. Les devantures des maisons à échoppe seront conservées. L'utilisation de matériaux incompatibles avec la structure du bâti et pouvant conduire à des désordres ou à sa ruine est interdite.

Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale ou remarquable, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre ou en terre, antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.

## ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

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

#### **12.1 - Pour les logements collectifs :**

**Une place de stationnement et demi (1,5) par logement.** Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

#### **12.2 – Pour les logements individuels :**

**Deux places de stationnement par logement.**

En zone Uc1 aucun emplacement n'est exigé.

#### **12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :**

Une place de stationnement par **tranche complète 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.** En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

En zone Uc1 aucun emplacement n'est exigé.

#### **12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la S.H.O.N. des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

#### **12.5 – Commerces :** aucun emplacement n'est exigé.

#### **12.6 - Hôtels et restaurants :** aucun emplacement n'est exigé.

#### **12.7 - Etablissements d'enseignement.**

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

### **12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.**

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

### **12.9 – Stationnement des deux roues**

- **Logements:** 1 emplacement par logement
- **Résidences communautaires :** 1 emplacement par chambre créée.
- **Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités :** aucun emplacement n'est exigé.
- **Hôtels :** aucun emplacement n'est exigé.
- **Equipements hospitaliers :** 1 emplacement pour 6 lits créés.
- **Equipements gérontologiques :** 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.
- **Equipements d'enseignement :**
  - a. Equipements et établissements du premier degré : 3 emplacements par salle de classe créée.
  - b. Equipements et établissements du second degré : 6 emplacements par salle de classe créée.
  - c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 2 emplacements par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher exclusivement créée.
- **Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :**
  - a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies.
  - b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :
    - 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies pour les 500 premières,
    - 1 emplacement par unité de 100 personnes accueillies au-delà.
- **Autres affectations :** non réglementé.

### **12.10 – Secteur de la rue de l'Etang de la Cane**

Pour le secteur de la rue de l'Etang de la Cane, les dispositions du plan de masse de secteur s'appliquent.

### **12.11 - Modalités d'application.**

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 300m 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.

Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### **Modalités d'application pour les deux roues**

La surface minimale d'un emplacement(\*) s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface de Plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité selon les modalités définies ci-dessus.

## **ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

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

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

Les aires de stationnement seront arborées y compris par des plantations en jardinières mobiles.

**13.3 - Espaces libres :**

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

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

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

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

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

*Article non réglementé.*

## ZONE Ue

**La zone Ue** correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,...)

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur. Certains secteurs présentent déjà une certaine diversité de fonctions comme le boulevard Surcouf.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone.

La zone Ue comprend trois secteurs indicés qui correspondent à un gradient de hauteur et de densification adapté aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville :

- **La zone Ue1** est la zone qui pourra être la plus haute (R+3+C) et la plus dense. Elle concerne les secteurs au contact du centre-ville, les abords des grands axes de communication.
- **La zone Ue2** est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur (R + 2 + C) et densification car moins soumise à des enjeux paysagers
- **La zone Ue3** est la zone qui sera la moins haute (R + 1 + C) et la moins dense. Elle concerne le sud de l'agglomération au contact de l'espace rural et sur un relief dominant la ville qui sont par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants.

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

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

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

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

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

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article Ue 2 ;

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

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

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

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

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

## ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

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

### 6.1 - Principe :

Les constructions pourront s'implanter dès l'alignement des voies.

## 6.2 - Voies ferrées

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m. de la limite légale du chemin de fer (loi du 15 Juillet 1845 et décrets d'application).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## 6.3 - Réseaux divers

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

### 6.3.1. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

### 6.3.2. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

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

**7.1. Implantations nouvelles** : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

### 7.2. Dispositions alternatives :

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

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

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

## ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

## ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR

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

**10.2 - Hauteur maximale** : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe défini de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale **H1** des constructions
- d'une hauteur maximale **H2** des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales, mesurée à l'égout ou à l'acrotère
- d'un **plan incliné à 45°** partant de chacune de ces horizontales,

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,...) ainsi que des éléments architecturaux tel que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent différemment sur les secteurs suivants :

| Secteur             | Ue1  | Ue2  | Ue3  |
|---------------------|------|------|------|
| Hauteur maximale H1 | 17 m | 14 m | 12 m |
| Hauteur maximale H2 | 12 m | 9 m  | 7 m  |

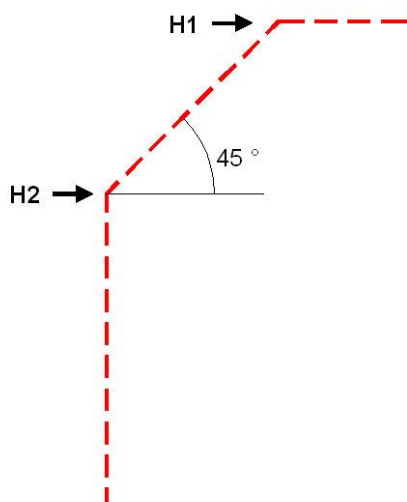


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

**10.3-** Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère ou pour la réalisation d'éléments nécessaires à l'utilisation des énergies des renouvelables.

**10.4- Commerces :** les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3,5 m**.

**10.5 - Cas particulier :**

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

**10.6 - Annexes :** La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**.

**10.7 -** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## **ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Généralités :** L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

**11.2 - Matériaux apparents et couleurs**

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

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

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

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

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont partiellement enterrées.

**11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable :** Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. Les devantures

des maisons à échoppe seront conservées. L'utilisation de matériaux incompatibles avec la structure du bâti et pouvant conduire à des désordres ou à sa ruine est interdite.

Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale ou remarquable, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre ou en terre, antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.

**11.5 - Locaux et équipements techniques :** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.6 - Antennes et pylônes :** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

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

### 12.1 - Pour les logements collectifs ou intermédiaires :

**Une place de stationnement et demi (1,5) par logement.** Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol ou sous abri.

### 12.2 – Pour les logements individuels :

Trois places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.

Dans le cas d'un bâti existant disposant d'un nombre de stationnement inférieur à cette obligation, cette obligation de trois places de stationnement par logement ne s'impose pas mais le nombre de

stationnement ne pourra pas être réduit par tout projet de construction, extension, réhabilitation ou changement de destination.

### **12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher** de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

### **12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher** parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la S.H.O.N. des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

### **12.5 - Commerces courants :**

Une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER créée.

### **12.6 - Hôtels et restaurants :**

Une place de stationnement pour 2 chambres ;

Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **12.7 - Etablissements d'enseignement.**

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

### **12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.**

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

### **12.9 – Stationnement des deux roues**

- **Logements: 1** emplacement par logement

- **Résidences communautaires : 1** emplacement par chambre créé.

- **Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités : 1** emplacement par tranche complète de **150 m<sup>2</sup>** de SURFACE DE PLANCHER créée.
- **Hôtels** : aucun emplacement n'est exigé.
- **Equipements hospitaliers** : **1** emplacement pour **6** lits créés.
- **Equipements gérontologiques** : **1** emplacement pour **10** chambres ou **10** logements créés.
- **Equipements d'enseignement** :
  - a. Equipements et établissements du premier degré : **3** emplacements par salle de classe créée.
  - b. Equipements et établissements du second degré : **6** emplacements par salle de classe créée.
  - c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : **2** emplacements par tranche complète de **80 m<sup>2</sup>** de SURFACE DE PLANCHER exclusivement créée.
- **Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc.** :
  - a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.
  - b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :
    - **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies pour les **500** premières,
    - **1** emplacement par unité de **100** personnes accueillies au-delà.
- **Autres affectations** : non réglementé.

#### 12.10 - Modalités d'application.

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 300m 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. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

#### Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(\*) s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SURFACE DE PLANCHER ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

## ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

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

**13.2 - Espaces verts - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

Les aires de stationnement seront arborées dans la mesure du possible.

### 13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront

- **En zones Ue1 et Ue2 au moins 10 %** de la surface de l'opération.
- **En zone Ue3, au moins 15 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les espaces résiduels sans aucune fonctionnalité ne peuvent pas être intégrés au calcul de la surface en espaces libres. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

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

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront

- **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone Ue1 et Ue2**
- **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone Ue3**

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

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

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

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

*Article non réglementé.*

## ZONE Uh

**La zone Uh** correspond à des écarts urbains de taille importante constituant au fil du temps un tissu urbanisé excentré de l'agglomération

Le potentiel d'accueil dans ce tissu est beaucoup plus limité que dans l'aire agglomérée. Il convient d'ailleurs de ne pas trop densifier ces secteurs et d'y limiter les hauteurs pour des questions d'intégration au paysage et d'éloignement des zones d'équipements, de services et de commerces.

Cette zone n'a pas vocation à devenir multifonctionnelle pour ne pas concurrencer le dynamisme de la ville.

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

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

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

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

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

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage artisanal dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante, en s'intégrant dans le paysage et l'environnement et sous réserve d'être situées à plus de 100 m de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire ;
- La réhabilitation, le changement de destination et l'extension des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve :
  - de préserver le caractère architectural originel,
  - qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné,
  - et dès lors que les extensions n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances. Si l'extension concerne une construction déjà située dans le périmètre sanitaire, l'extension s'implantera à l'opposée du bâtiment ou de l'installation générateur de nuisances ;
- La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leurs extensions. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devront pas empiéter sur le périmètre sanitaire de bâtiments ou d'installations générateur de nuisances. Si l'extension concerne une construction déjà située dans le périmètre sanitaire, l'extension s'implantera à l'opposée du bâtiment ou de l'installation générateur de nuisances. ;

- La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve que leur aspect ne dénature pas le caractère des lieux ;
- Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement ;
- Les piscines couvertes ainsi que les constructions liées, nécessaires à l'abri des installations techniques ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

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

### ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

**4.2. - Assainissement :**

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

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

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :** A défaut d'indications graphiques, les constructions nouvelles ou la majeure partie des constructions nouvelles s'implanteront en priorité dans le respect de l'implantation dominante des constructions avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'indications graphiques ou d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions pourront **s'implanter à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement.**

## **6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :**

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (ex. *cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## **6.3 Réseaux divers**

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

### **6.3.1. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

### **6.3.2. Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

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

**7.1. Implantations nouvelles :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m.**

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

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

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

**Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au point précédent, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

Pour les terrains de taille inférieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **50%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Pour les terrains de taille comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **30%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Pour les terrains de taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **20%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

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

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

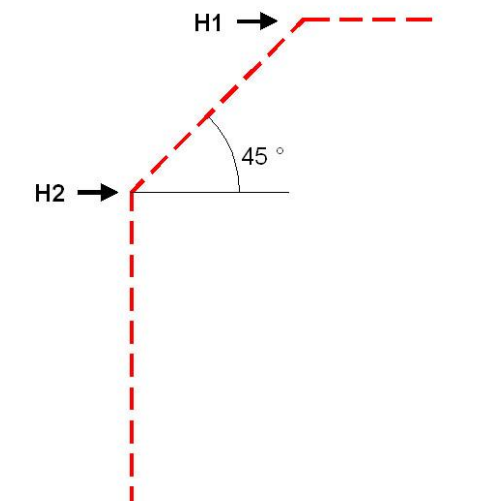
**10.2 - Hauteur maximale : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe** défini de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale **H1** des constructions
- d'une hauteur maximale **H2** des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales, mesurée à l'égout ou à l'acrotère
- d'un **plan incliné à 45°** partant de chacune de ces horizontales,

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,...) ainsi que des éléments architecturaux tel que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent de la manière suivante pour la zone Uh :

| Secteur             | Uh   |
|---------------------|------|
| Hauteur maximale H1 | 12 m |
| Hauteur maximale H2 | 7 m  |



*Illustration du principe d'application des hauteurs maximales*

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

**10.3-** Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère ou pour la réalisation d'éléments nécessaires à l'utilisation des énergies des renouvelables.

#### **10.4 - Cas particulier :**

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

**10.5 - Annexes** : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**

**10.7** - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## **ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux. De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

## **11.2 - Matériaux apparents et couleurs**

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

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

**- Clôtures** : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont partiellement enterrées.

**11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. Les devantures des maisons à échoppe seront conservées. L'utilisation de matériaux incompatibles avec la structure du bâti et pouvant conduire à des désordres ou à sa ruine est interdite.

Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale ou remarquable, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre ou en terre, antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle, ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.

**11.5 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.6 - Extensions** : Les extensions des bâtiments devront se conformer aux principes suivants :

- Les extensions pourront prendre la forme d'un appentis, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support.
- Les matériaux seront soit identiques soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elle prolonge.
- Un traitement sous forme de véranda est envisageable, sous réserve d'une bonne insertion par rapport à l'existant.

**11.7 - - Antennes et pylônes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT

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

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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

## ARTICLE Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

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

**13.2. - Espaces verts - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

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

**13.3. - Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront :

- Pour les terrains de taille inférieure à 500 m<sup>2</sup> , **20% au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.
- Pour les terrains de taille comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> , **30% au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.
- Pour les terrains de taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup> , **40% au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

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

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

*Article non réglementé.*

## ZONE Ua

**La zone Ua** a vocation à accueillir les activités ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Elle se distingue en secteurs :

- **Uaa** : destiné à accueillir les constructions destinées aux activités commerciales, de bureaux, de services et artisanales à l'exclusion des constructions destinées aux activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels ;
- **Uab** : destiné à accueillir les constructions destinées aux activités de tout type y compris les constructions destinées aux activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels.

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

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

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

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

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

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

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

→ **En secteurs Uaa :**

- Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat et d'entrepôts ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

■

**→ En secteurs Uab :**

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ;
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat et d'entrepôts;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

**Dans tous secteurs :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

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

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

**ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

**ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

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

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

**6.2** - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées en retrait de **5 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des autres voies ;

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

**6.4** - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## **6.5 Voies ferrées**

Les servitudes de la loi du 18 juillet 1845 s'appliquent à toutes constructions.

## **6.6 Réseaux divers**

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

### **6.6.1. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

### **6.6.2. Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.  
L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

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

**7.1** - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m.**

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

**7.3** - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

**8.1** - A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m.**

**8.2** - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :**

- **Secteur Uaa** : **12 m** au point le plus haut de la construction ;
- **Secteur Uab** : **20 m** au point le plus haut de la construction à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

**11.2 - Aspect des bâtiments** : La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

Pour tous les bâtiments :

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- Les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. Les façades pourront être réalisées de préférence en bardage bois.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être, dans la mesure du possible, recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

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

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

**11.4 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### **11.5 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

### **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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

#### **12.1 - Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher** de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

#### **12.2 - Constructions à usage industriel ou artisanal :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher**.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par **tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher** si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

#### **12.3 - Constructions à usage commercial :**

- **Commerces :**

- **Pour les commerces courants d'au plus 100m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER** : une place de stationnement
- **Pour les commerces courants de 100 à 500 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER** : une place de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER totale (vente + réserve)
- **Pour toutes les surfaces de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>** : une place de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER totale (vente + réserve).

Pour les autres **commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de la Surface de Plancher totale** (vente et réserve), le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

▪ **Hôtels et restaurants :**

Une place de stationnement pour 2 chambres ;

Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **12.4 – Stationnement des deux roues**

**1** emplacement par tranche complète de **150 m<sup>2</sup>** de SURFACE DE PLANCHER créée.

#### **12.5 - Modalités d'application.**

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 100m 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. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

## ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

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

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

*Article non réglementé.*

## ZONE Ug

**Une zone Ug** : zone urbaine spécifique qui accueille constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, actuels ou en projet, et permet leur développement.

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

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

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

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

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

#### ARTICLE Ug 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions

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

- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions nécessaires à l'extension des établissements à caractère social tels qu'établissements pour handicapés ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de camping et de caravanning ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

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

### ARTICLE Ug 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE Ug 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non** polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

*Article non réglementé.*

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

Les constructions s'implanteront à l'**alignement des voies** ou en **retrait d'au moins 1 m**, à compter de cet alignement.

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

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins **1 m**.

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

*Article non réglementé.*

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

*Article non réglementé.*

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

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

#### **ARTICLE Ug 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Généralités** : L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

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

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

**11.2 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager. Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriquées, excédant 0,50 m de hauteur, sont interdites.

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

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

## ARTICLE Ug 12 : STATIONNEMENT

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

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

## ARTICLE Ug 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

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

**13.2 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

**13.3- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction ;

**13.4** - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

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

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

*Article non réglementé.*

## ZONE Uf

**Une zone Uf** : zone urbaine spécifique correspondant au domaine public ferroviaire et pouvant accueillir constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, actuels ou en projet, et permettre leur développement

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions de toute nature, et les dépôts nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).
- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

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

### ARTICLE Uf 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE Uf 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

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

*Article non réglementé.*

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

### **6.1. - Voies routières** :

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces reculs.

### **6.2. - Voies S.N.C.F.** :

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m. de la limite légale du chemin de fer (loi du 15 Juillet 1845 et décrets d'application).

**6.3. -** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

### **6.4. - Réseaux divers** :

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

- Notamment, à proximité de conduites de transport de gaz, les constructions d'immeubles ou d'ouvrages de toute nature seront interdites dans une bande de 6 m. (4 m. à droite, 2 m. à gauche) de la conduite, dans le sens de la canalisation.

### **- Energie électrique - Lignes existantes** :

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

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

**7.1** - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **4 m**.

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

**7.3** - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

*Article non réglementé.*

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

*Article non réglementé.*

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

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE Uf 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Généralités** : L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

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 clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf dans le cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

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

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

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

## ARTICLE Uf 12 : STATIONNEMENT

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

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

## ARTICLE Uf 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

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

**13.2 - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

**13.3- Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

**13.4** - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

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

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

*Article non réglementé.*

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

## LA ZONE 1 AU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

**1.3 – Gel des terrains dans l'attente d'un projet d'aménagement global** : dans les secteurs repérées graphiquement, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont interdites pour une durée au plus de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

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

**2.1 – Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter**

- un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement

- **la règle de mixité sociale** définie au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme pour les secteurs repérés graphiquement : chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat** (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU) : ces logements comprendront une offre de **logements adaptés aux personnes âgées et handicapées** dans les proportions indiquées par le **Programme Local de l'Habitat** (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU). La finalité est d'atteindre les objectifs fixés par le PLH **en raisonnant sur l'ensemble de chaque secteur à aménager**. Chaque secteur peut être découpé en plusieurs tranches. Ce principe permettra sur une tranche donnée, d'être en dessous des ratios fixés dans le PLH pour le « secteur urbain », sachant qu'une compensation sera effectuée sur la ou les tranches suivantes. La collectivité devra être en mesure de justifier du respect des objectifs inscrits dans le PLH, en tenant à jour, **un tableau de bord des opérations** faisant apparaître dans la durée, les permis d'aménager ou autorisations d'urbanisme (>ou 5 logements), la décomposition des programmes et le mode de financement qui s'y rattache. Ce tableau figure à l'article 7 des dispositions générales.

**2.2 -** De manière générale, la zone 1AU admet **à l'intérieur d'une opération d'aménagement** tout ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

**2.3 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement**, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

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

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

### ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

## ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

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

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, dans le cadre d'opération d'ensemble, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.

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

*Article non réglementé.*

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

**Gel des terrains dans l'attente d'un projet d'aménagement global** : dans les secteurs repérées graphiquement, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont interdites pour une durée au plus de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

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

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

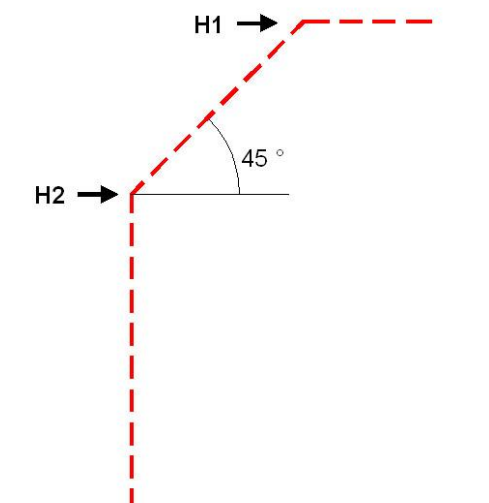
**10.2 - Hauteur maximale : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe** défini de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale **H1** des constructions
- d'une hauteur maximale **H2** des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales, mesurée à l'égoût ou à l'acrotère
- d'un **plan incliné à 45°** partant de chacune de ces horizontales,

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,...) ainsi que des éléments architecturaux tel que volumes en attique et murs pignons.

**Ces hauteurs s'appliquent différemment sur le type de construction :**

| Secteur             | Immeuble collectif | Habitat individuel | Autres constructions |
|---------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Hauteur maximale H1 | 14 m               | 12 m               | 14 m                 |
| Hauteur maximale H2 | 9 m                | 7 m                | 9 m                  |



*Illustration du principe d'application des hauteurs maximales*

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

**10.3-** Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère ou pour la réalisation d'éléments nécessaires à l'utilisation des énergies des renouvelables.

**10.4- Commerces :** les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3,5 m**.

**10.5 - Cas particulier :**

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

**10.6 - Annexes :** La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**.

**10.7 -** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

### 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

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

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

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

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

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont partiellement enterrées.

**11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. Les devantures des maisons à échoppe seront conservées. L'utilisation de matériaux incompatibles avec la structure du bâti et pouvant conduire à des désordres ou à sa ruine est interdite.

Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale ou remarquable, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre ou en terre, antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.

**11.5 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.6 - Antennes et pylônes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

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

#### **12.1 - Pour les logements collectifs ou intermédiaires :**

**Une place de stationnement et demi (1,5) par logement.** Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol ou sous abri.

#### **12.2 – Pour les logements individuels :**

Pour les parcelles de taille supérieure à 400 m<sup>2</sup>, **trois places de stationnement par logement**, dont l'une peut-être abritée ou en sous-sol.

Pour les parcelles de taille inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, **deux places de stationnement par logement**, dont l'une est obligatoirement sur la propriété et l'autre peut-être à proximité à une distance inférieure à 300 m de l'habitation.

#### **12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher** l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

#### **12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la S.H.O.N. des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

#### **12.5 - Commerces courants :**

Deux places de stationnement par **tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente** créée.

#### **12.6 - Hôtels et restaurants :**

Une place de stationnement pour 2 chambres ;

Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**12.7 - Etablissements d'enseignement.**

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.**

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

**12.9 – Stationnement des deux roues**

- **Logements:** 1 emplacement par logement

- **Résidences communautaires :** 1 emplacement par chambre créée.

- **Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités :** 1 emplacement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER créée.

- **Hôtels :** aucun emplacement n'est exigé.

- **Equipements hospitaliers :** 1 emplacement pour 6 lits créés.

- **Equipements gérontologiques :** 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

- **Equipements d'enseignement :**

a. Equipements et établissements du premier degré : 3 emplacements par salle de classe créée.

b. Equipements et établissements du second degré : 6 emplacements par salle de classe créée.

c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 2 emplacements par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER exclusivement créée.

- **Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :**

a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies.

b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :

- 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies pour les 500 premières,
- 1 emplacement par unité de 100 personnes accueillies au-delà.

- **Autres affectations :** non réglementé.

### **12.10 - Modalités d'application.**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, ou dans le cas des logements individuels sur des parcelles de taille inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, 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. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### **Modalités d'application pour les deux roues**

La surface minimale d'un emplacement(\*) s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SURFACE DE PLANCHER ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

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

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

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

**13.2 - Espaces verts - Plantations** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

Les aires de stationnement seront arborées dans la mesure du possible.

**13.3 - Espaces libres :**

- **Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **au moins 15 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les espaces résiduels sans aucune fonctionnalité ne peuvent pas être intégrés au calcul de la surface en espaces libres. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

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

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

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

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

*Article non réglementé.*

## LA ZONE 2 AU

**Les zones 2 AU** sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

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

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

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

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

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

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*).

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

#### ARTICLES 2 AU 3 A 2 AU 14

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

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

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

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

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

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## LA ZONE A

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

Elle comprend par conséquent les espaces de la commune qui portent cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (*valeur agronomique et économique*)

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

**La sous-zone Ap**, revêt une protection supplémentaire liée à la sensibilité paysagère et environnementale de l'espace agricole : elle concerne les zones de liens écologiques entre les grands ensembles naturels et forestiers de la commune (forêt à forêt, forêt à vallée, vallée).

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

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

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

#### En zone A excluant la zone Ap :

**2.1** - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (*art. L. 311-1 du code rural*).

**L'activité d'hébergement touristique** telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, des extensions limitées sont admises à condition de préserver le caractère architectural originel.

**2.2** - La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance, qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.

De plus, il peut être admis un local complémentaire de permanence ou de gardiennage, nécessaire à la présence journalière, sur le site concerné, n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments principaux de l'exploitation concernée ;

**2.3** - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le **changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, antérieures au 20<sup>ème</sup> siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien**, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*).

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

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

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

#### **Dans la zone Ap :**

**2.7** - Les constructions et installations de bâtiments d'affouragement nécessaires à l'exploitation agricole dès lors que

- l'emprise au sol est limitée à **300 m<sup>2</sup>**
- les façades et pignons sont réalisées en bardage bois ou matériaux similaires.
- toutes les dispositions sont prévues pour leur bonne intégration architecturale et paysagère avec un maintien du milieu naturel en place (implantation, volumétrie, matériaux, plantations) ;

**2.8** - Les occupations et utilisations du sol prévues ci-dessus au 2.3, 2.4, 2.5, et 2.6

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

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

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

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

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

## ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante si celui-ci est présent. Si le réseau n'est pas présent à proximité, ses constructions ou installations pourront s'alimenter en eau par forage.

De plus, une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

### 4.2. - Assainissement :

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

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

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments et installations agricoles répondant à d'autres normes et procédures sanitaires pour évacuation et le traitement des eaux et matières usées.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

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

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la limite séparative.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

*Article non réglementé.*

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Bâtiments d'habitation** : La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

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

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

**10.3 - Dans la zone Ap** : Les constructions de tout type, ne devront pas excéder une hauteur maximale de **7 m** au point le plus haut de la construction.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

**11.2 - Bâtiments d'habitations :****11.2.1 - Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural, voisines.

**11.2.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie**

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

**11.2.3 - Matériaux apparents et couleurs**

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien.

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

Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural, à l'exclusion de toute couleur vive.

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

#### 11.3.1 - Toiture

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

#### 11.3.2 - Façades et pignons

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

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

**En zone Ap** : les façades et pignons seront réalisées exclusivement en bardage bois ou matériaux similaires.

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

**11.4.1 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. Les avant-toits des maisons à échoppe seront conservés. L'utilisation de matériaux incompatibles avec la structure du bâti et pouvant conduire à des désordres ou à sa ruine est interdite.

Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale ou remarquable, le bâti repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre ou en terre, antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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

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

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

### **13.2. - Autres haies et boisements**

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

### **13.3. - Obligation de planter :**

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

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

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

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

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

*Article non réglementé.*

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

## LA ZONE N

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

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

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

Elle comprend la sous-zone Nf qui permet la construction **des bâtiments sylvicoles accessoires de la propriété forestière**

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

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

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

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

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

- Les **chemins piétonniers**, ni cimentés, ni bitumés et le **mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- La **restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- Les **constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- **En zone Nf, les bâtiments sylvicoles accessoires de la propriété forestière** pour lesquels :
  - L'emprise au sol est limitée à **50 m²**

- La hauteur est limitée à **5 m**
- Les façades et pignons doivent être réalisées en bardage bois ou matériaux similaires.
- Toutes les dispositions sont prévues pour leur bonne intégration architecturale et paysagère avec un maintien du milieu naturel en place (implantation, volumétrie, matériaux, plantations)

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

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Article non réglementé.*

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

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

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à l'alignement des voies ou en **retrait minimum d'1 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

*Article non réglementé.*

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

**En zone Nf**, l'emprise au sol est limitée à 50 m².

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

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

**En zone Nf**, la hauteur est limitée à 5 m.

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

### **En zone Nf :**

- Les façades et pignons doivent être réalisées en bardage bois ou matériaux similaires.
- Toutes les dispositions doivent être prévues pour la bonne intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions avec un maintien du milieu naturel en place (implantation, volumétrie, matériaux, plantations)

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

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

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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

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

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

### **13.2. - Autres haies et boisements**

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

**13.3. - Obligation de planter :**

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

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

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

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

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

*Article non réglementé*

## LA ZONE Nh

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

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

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

Les constructions en pierre ou en terre, antérieures au 20<sup>ème</sup> siècle, sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre doivent être protégées, mises en valeur ou à requalifiées au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas **200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et**

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

**2 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,** dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances, et que le cumul des emprises existantes et des extensions n'ait pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et n'excèdent pas **200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale.**

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

- de s'implanter à une distance de **30 m** maximum de l'habitation concernée ;
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40 m<sup>2</sup>.**

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

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

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

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

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

**9 - Les constructions, extensions et installations liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes** à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de **200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

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

### ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

## ARTICLE Nh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 4.2. - Assainissement :

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

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

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE Nh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

A défaut d'indications graphiques ou d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions pourront **s'implanter à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement.**

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la précédente règle d'implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

*Article non réglementé.*

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

*Cf. L'article Nh 2 sur les capacités d'évolutions des constructions.*

## ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En tout état de cause, les **constructions à usage d'habitation** ne devront pas excéder **7 m au sommet de façade** et **12 m au point le plus haut de la construction**.

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

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

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

## ARTICLE Nh 11 - Aspect EXTERIEUR

**11.1 - Généralités :** L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux. De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des bâtiments anciens existants sur le territoire rural de la commune.

### 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

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

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

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

- **Clôtures** : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et seront partiellement enterrées.

**11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable :** Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. Les devantures des maisons à échoppe seront conservées. L'utilisation de matériaux incompatibles avec la structure du bâti et pouvant conduire à des désordres ou à sa ruine est interdite.

Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale ou remarquable, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre ou en terre, antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.

**11.5 - Locaux et équipements techniques :** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.6 - Extensions :** Les extensions des bâtiments devront se conformer aux principes suivants :

- Les extensions pourront prendre la forme d'un appentis, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support.
- Les matériaux seront soit identiques soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elle prolonge.
- Un traitement sous forme de véranda est envisageable, sous réserve d'une bonne insertion par rapport à l'existant.

**11.7 - - Antennes et pylônes :** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

## ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

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

### 13.2. - Autres haies et boisements

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la zone boisée concernée. Ces

occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

**13.3. - Obligation de planter :**

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

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

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

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

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

*Article non réglementé.*

## LA ZONE NL

La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. Par ailleurs, elle permet le maintien du caractère naturel des bords du Meu et du Garun en milieu urbain.

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

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

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

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

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

- Les **aménagements légers**, installations et équipements liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs ;
- Les **constructions**, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à **100 m<sup>2</sup>** et permettant un retour à l'état naturel du site, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les **chemins piétonniers** et le **mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les **constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les **installations** et **équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

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

#### ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

## ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

**4.2. - Assainissement** :

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

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

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

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

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

Cf. L'article NL 2

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

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

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

*Article non réglementé.*

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

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

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

## ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

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

### 13.2. - Autres haies et boisements

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

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

### 13.3. - Obligation de planter :

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

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

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

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

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

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

*Article non réglementé.*

## **ANNEXES**

## LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

### I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

#### **LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :**

- ... les **BOIS, FORETS, PARCS A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
- ... des **ARBRES ISOLEES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS**.  
(C. urb., art.L. 130-1, al. 1<sup>er</sup> complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

#### **CRITERES POUR LE CLASSEMENT :**

- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**
  - ♦ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
  - ♦ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.
- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.**
  - ♦ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
  - ♦ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
  - ♦ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

#### **MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :**

- **TOUT MOTIF D'URBANISME :**
  - ♦ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
  - ♦ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
  - ♦ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
  - ♦ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
  - ♦ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

## II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

- ❶ DE SOUMETTRE A DECLARATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;
- ❷ D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;
- ❸ D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ;

### **NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRICHEMENT :**

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.**

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.**

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter.

### **❶ PRINCIPE DE DECLARATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

#### **La déclaration n'est pas requise :**

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ⇒ **Voir au III de ce chapitre**

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

## ② INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

**PRINCIPE** : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

▪ **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés** :

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*

- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une déclaration de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

▪ **En revanche, sont considérées comme compatibles** :

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

## ③ INTERDICTION DES DEFRICHEMENTS :

**DEFINITION DU DEFRICHEMENT** :

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 partie I)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

▪ **Rejet de plein droit** : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3) (C. urb., art. R. 130-7, al. 1<sup>er</sup>).

- **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement** : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*
- **Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants** :

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### III - ARRETE PREFECTORAL D'AUTORISATION DE COUPES PAR CATEGORIES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE D'ILLE ET VILAINE



Direction départementale  
De l'agriculture et de la forêt  
d'Ille et Vilaine  
Service espace rural, eau et forêt

#### **Arrêté préfectoral d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés classés à conserver**

La Préfète de la région Bretagne  
Préfète d'Ille et Vilaine  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Commandeur de l'Ordre national du mérite

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 130.1 relatif aux espaces boisés classés à conserver,  
VU le Code Forestier, et en particulier les articles L 6 et L 8 relatif aux documents de gestion durable des forêts,  
VU l'arrêté préfectoral d'autorisation de coupes par catégories du 30 octobre 1978,  
VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Bretagne du 10 octobre 2005,  
VU l'avis du Directeur Départemental de l'Équipement du 28 novembre 2005,  
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

#### **ARRETE**

**Article 1** - Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L 8 du Code Forestier, à savoir :

- 1° les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion ;
- 2° les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.
- 3° les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et de collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvés.
- 4° les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des Forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

**Article 2** - Sont également dispensées de cette autorisation préalable les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

**Catégorie 1** : Les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : Les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans .Dans la même propriété aucune coupe rase contiguë ne sera effectuée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.

Catégorie 3 : Les coupes de régénération de moins d'un hectare des peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contiguïté avec la précédente, tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.

Catégorie 4 : Les coupes rases de taillis simples âgées de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions.

Catégorie 5 : Les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.

Catégorie 6 - Dans les boisements linéaires (haies), le recépage du sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, d'un diamètre supérieur à 45 cm à 1.3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera effectuée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.

Catégorie 7 - Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

**Article 3** - Les dispenses énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux cas suivant :

Les parcelles à exploiter ne doivent pas être situées dans :

- ⇒ une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L222-5 du Code Forestier.
- ⇒ une zone urbaine ou d'urbanisation future, d'un plan d'occupation des sols approuvé, ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ;
- ⇒ une zone d'aménagement concerté ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé suivant le régime antérieur à la loi SRU tant que le POS n'a pas été révisé en PLU.
- ⇒ un site et paysage des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R 142-3 du code de l'urbanisme ;
- ⇒ un site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 ;
- ⇒ une réserve naturelle classée au titre de la loi du 10 juillet 1976.
- ⇒ un périmètre de visibilité dans le rayon des 500 m d'un monument historique.
- ⇒ un périmètre défini par un arrêté de biotope.
- ⇒ un habitat forestier inclus dans un site d'importance communautaire ( natura 2000 ) non doté d'un document d'objectif.

**Article 4** - L'arrêté préfectoral du 30 octobre 1978 d'autorisation de coupes par catégories est abrogé et remplacé par les dispositions du présent arrêté.

**Article 5** - M. le Secrétaire Général de la Préfecture d'Ille et Vilaine, MM. les Sous-Préfets d'Ille et Vilaine, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, Mmes et MM. les Maires du Département, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Rennes , le 9 MARS 2006

La Préfète,

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire Général

Signé

Gilles Lagarde

## LES EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1-5 al. 8 du code de l'urbanisme)

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

- **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**
  - Toute construction y est interdite,
  - Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.
  - Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
    - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
    - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

## TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

**Art. L. 230-1** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

**Art. L. 230-2** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

**Art. L. 230-3** (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au

premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art. L. 230-4** (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**Art. L. 230-5** (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)

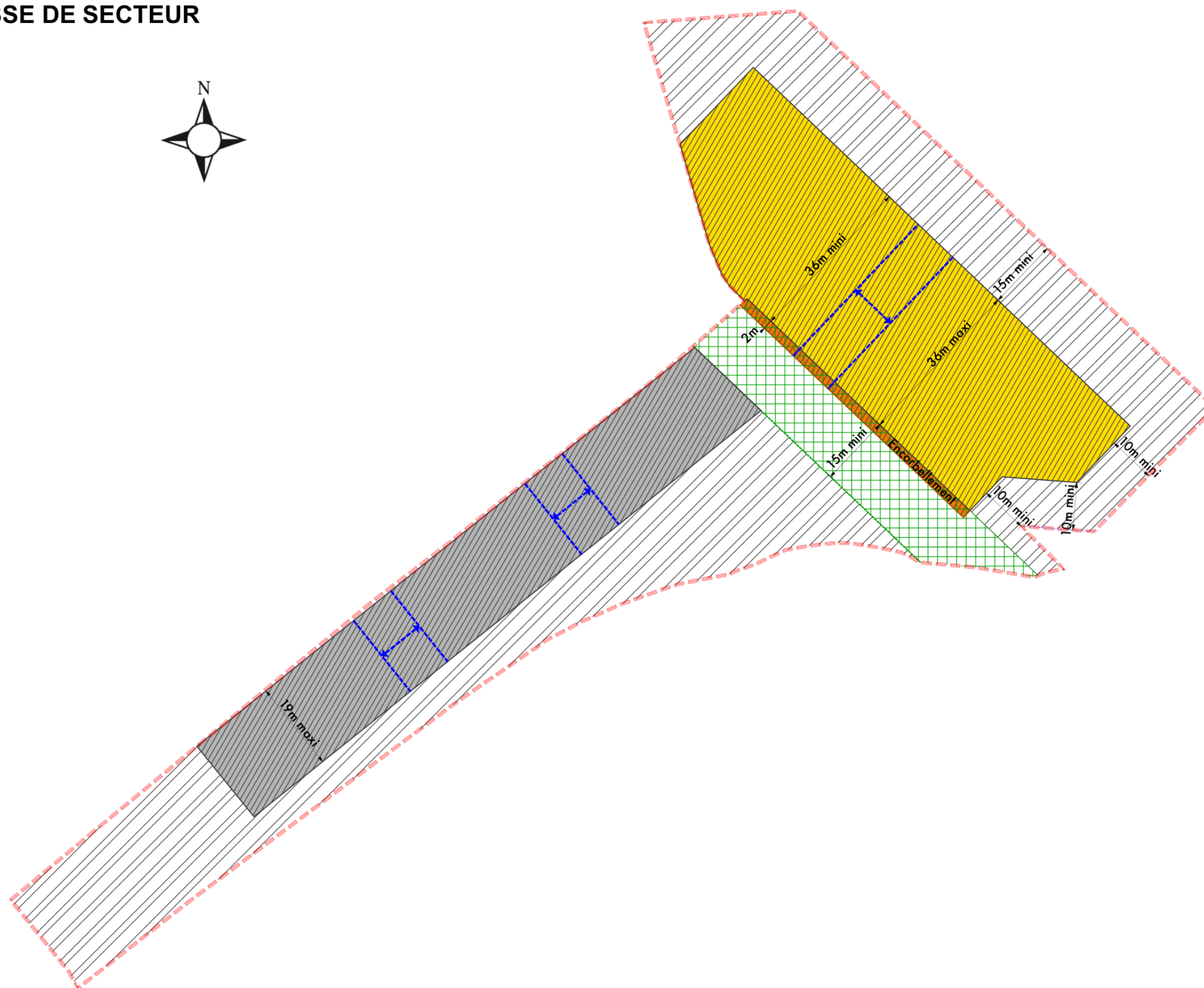
L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art. L. 230-6** (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## **LA CHARTE DES DEVANTURES COMMERCIALES**

## PLAN DE MASSE DE SECTEUR



## LÉGENDE : PLAN DE MASSE DE SECTEUR



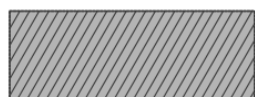
**Périmètre de plan de masse de secteur**



- . Voirie de desserte
- . Stationnements
- . Espaces verts et/ou traitements à vocation douce (exemple : espaces aménagés pour piétons et cycles)



- . Traitement à vocation piétons /cycles (exemple : mail, espaces aménagés pour piétons et cycles)
- . Largeur minimale = **15m**



**Hauteur maximale des constructions :**

- . Cote maximale à l'acrotère ou à l'égout du toit = **48,00 NGF**
- . Eléments techniques = **51,00 NGF**

**Emprise maximale de la construction (hors encorbellement)**



**Hauteur maximale des constructions :**

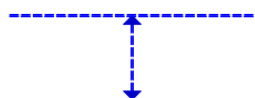
- . Cote maximale à l'acrotère ou à l'égout du toit = **51,00 NGF**
- . Eléments techniques = **54,00 NGF**

**Emprise maximale de la construction (hors encorbellement)**



**Les constructions en encorbellement sont autorisées :**

- . Hauteur maximale = **51,00 NGF** à l'acrotère ou à l'égout du toit



**Principe de rupture de bâti pour percée visuelle :**

- . Largeur minimale = **10 m**

**Stationnement**

Des parkings seront réalisés sur l'ensemble du secteur, soit en aérien, soit sous pilotis, soit en souterrain, afin de répondre aux besoins en stationnement du secteur de la rue de l'Étang de la Cane.

# La Charte

de Devantures Commerciales

Ville de MONTFORT SUR MEU

Enseignes

0,80m<sup>2</sup>



Page 3 : La démarche

Page 4 : Le plan & la réglementation

Page 5 : Le commerce & la rue

Page 7 : Les types de commerces

Page 9 : Les enseignes

Page 11 : Les stores

Page 12 : Les couleurs et les matériaux

Page 12 : Les fermetures

Page 13 : Les accès

Page 13 : L'éclairage

Page 14 : Les accessoires mobiles

Page 15 : Les propositions

Page 19 : Le lexique

Page 20 : Le mot du Maire

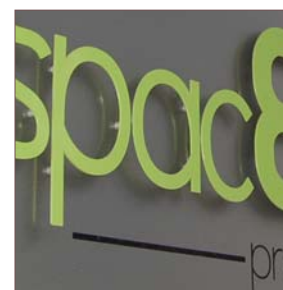
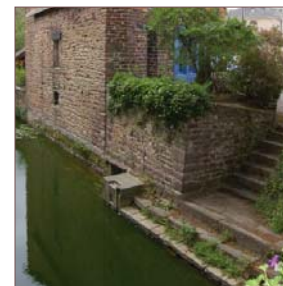
Il n'est pas toujours aisé de connaître la procédure à suivre pour une modification totale ou partielle de sa devanture commerciale. Consciente de ces difficultés, l'équipe municipale de Montfort-sur-Meu a édité cette charte de recommandations pour le traitement des devantures commerciales dans laquelle chacun trouvera les réponses appropriées à son projet de rénovation.

Cette charte est éditée dans le cadre d'une ODESCA (Opération de DEveloppement et de Structuration du Commerce et de l'Artisanat) engagée par le Pays de Brocéliande pour la Ville de Montfort-sur-Meu.

C'est avant tout un outil d'aide à la décision qui est proposé dans ce document, que ce soit pour une rénovation complète ou pour un projet plus modeste.

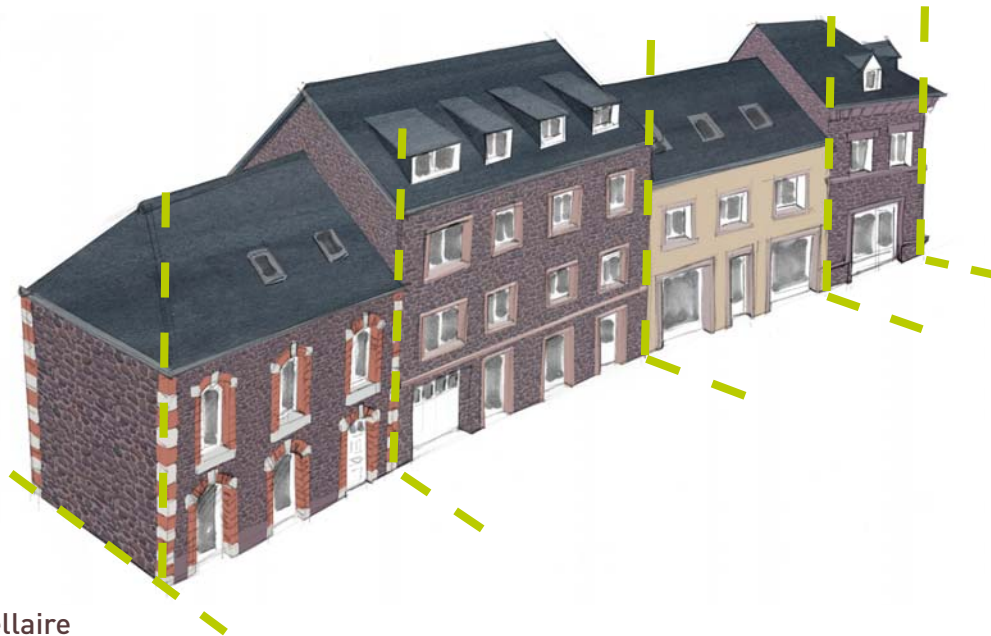
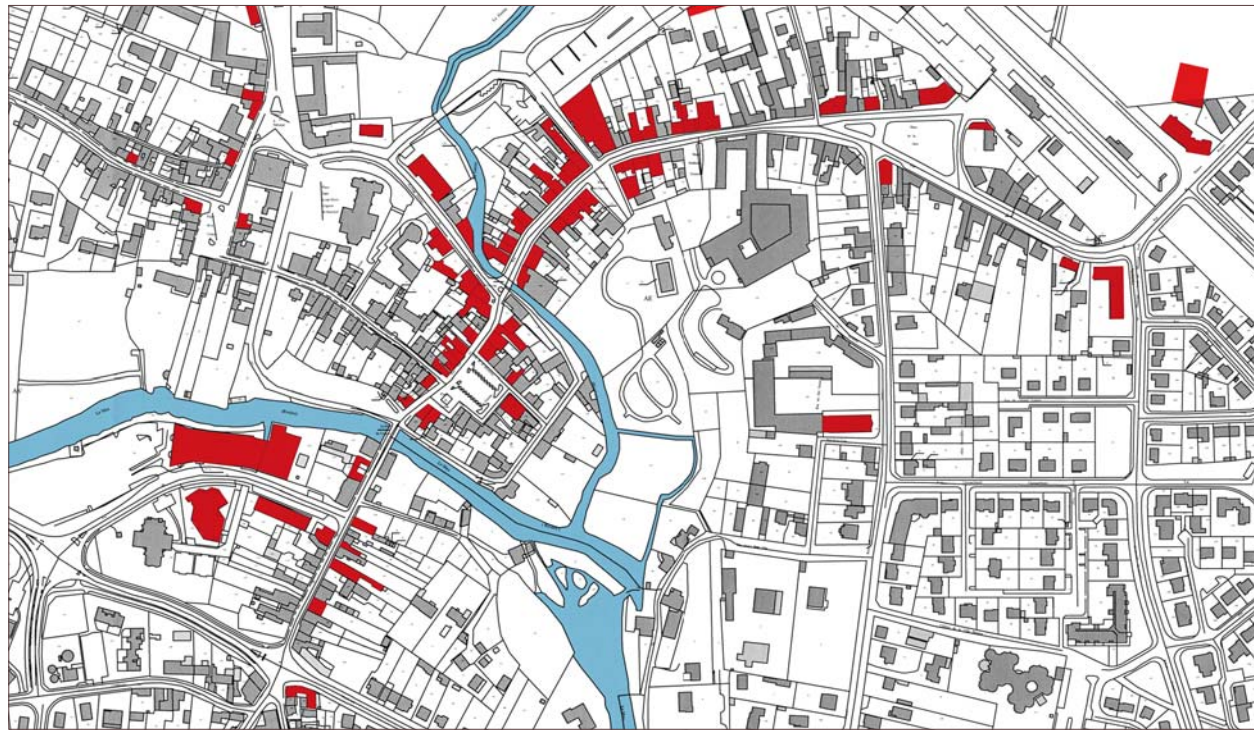
Les règles simples qui y sont expliquées permettront à chaque commerçant de valoriser leur outil de travail et donc de renforcer l'attractivité de leur commerce.

Chacun participera ainsi, par la qualité de son commerce, à l'essor économique de sa ville en renforçant ce qui est un des éléments les plus attractifs des centres-villes: le tissu commercial.



Les commerces de Montfort-sur-Meu (symbolisés en rouge sur la carte), sont majoritairement regroupés dans le centre-ville et particulièrement le long de la rue Saint Nicolas. Cette concentration fait de Montfort-sur-Meu un centre-ville attractif avec un tissu commercial dynamique. La qualité patrimoniale de Montfort-sur-Meu est un atout économique pour la ville. La réglementation prévoit que toute

modification de façade, création de commerce ou pose d'enseigne doit faire l'objet d'une demande d'autorisation à déposer en mairie. Généralement une Déclaration Préalable soumise à l'Architecte des Bâtiments de France est suffisante. Le Service Urbanisme de la Mairie de Montfort-sur-Meu est à la disposition des commerçants pour tous les renseignements nécessaires pour mener à bien leur projet.



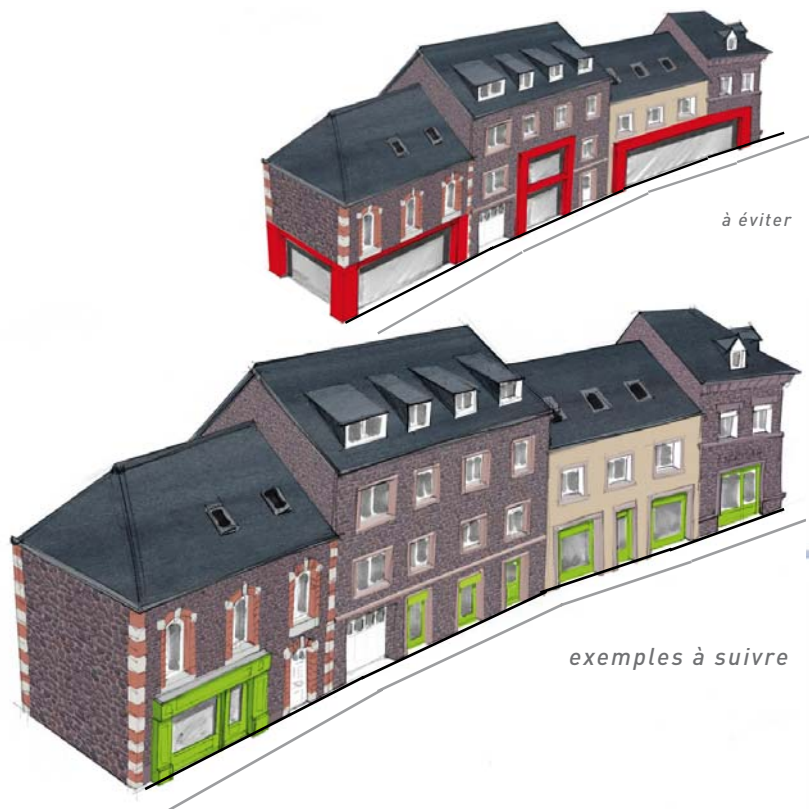
### Le parcellaire

Les commerces s'inscrivent dans le rez de chaussée d'un bâtiment qui fait partie d'une rue.

Chaque bâtiment est construit sur une parcelle, et cette succession de parcelles va donner un rythme à la rue. Il est important que ce parcellaire reste lisible sur la totalité des façades de la rue, même si un commerce occupe plusieurs bâtiments successifs.

Le rez de chaussée et les étages gardent ainsi une liaison verticale, ce qui permet de conserver une échelle cohérente dans le tissu urbain propre au centre-ville.





## La composition

Le commerce s'inscrit traditionnellement dans la composition de la façade du bâtiment. Même si des percements quelquefois disproportionnés ont été réalisés (souvent dans les années 60), il est important de s'aligner sur la composition générale du bâtiment (symétrie ou non, rythme des percements, accroche du bâtiment au sol etc.) pour garder une cohérence avec les étages supérieurs et ainsi augmenter l'impact de son commerce grâce à une harmonie avec le reste de la façade. Un bel équilibre entre les proportions des ouvertures, quelles soient au rez de chaussée (vitrines et portes) ou aux étages (fenêtres, balcons etc.) valorisera toujours un bâtiment et donc le commerce qui en fait partie.

## A. Vitrine en feuillure

Les vitrines en feuillure ont des châssis placés en retrait de la façade à l'intérieur des percements (comme des fenêtres). Il faut respecter ce retrait de la vitrine (20 à 25 cm). Les percements des vitrines répondent en général à la composition déjà existante des percements des étages (fenêtres), même si leur taille est différente. Quand le bâtiment comprend une porte extérieure d'accès aux étages, elle doit être positionnée en dehors du commerce.



Coupe

Vue de face

## B. Devanture en applique

Les devantures en applique sont, comme leur nom l'indique, posées devant la maçonnerie du rez de chaussée du bâtiment. Très en vogue au XIXème siècle, où elles étaient en bois mouluré, il est intéressant de les restaurer si elles existent. On peut aussi les traiter dans un esprit contemporain avec des matériaux adaptés. Si l'on souhaite reconstituer une devanture en applique dans un esprit traditionnel, il faut respecter le matériau et les détails d'origine (bois peint, moulures).

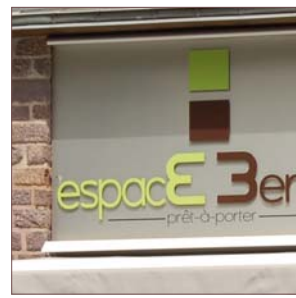


Coupe

Vue de face

## A. L'enseigne en bandeau

Elle est posée à plat sur la façade de l'immeuble ou sur la partie supérieure de la devanture en applique. Les lettres doivent avoir une taille en proportion avec l'échelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser la longueur du magasin, ni mordre sur les étages. Il faut éviter les panneaux pleins rapportés qui donnent un aspect «provisoire» au commerce et préférer d'une manière générale des lettres découpées indépendantes.



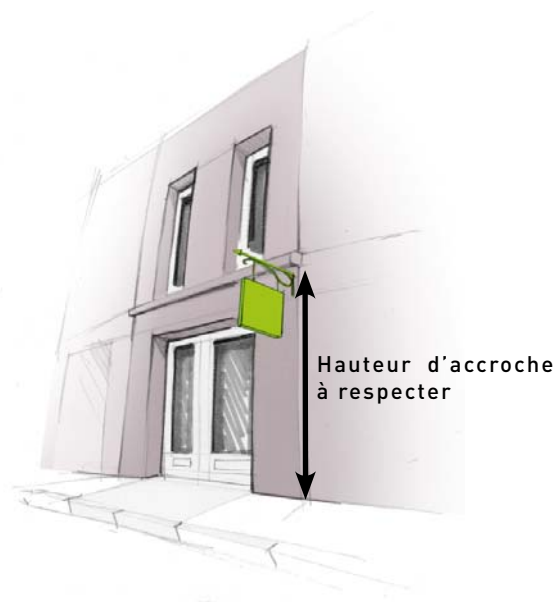
Devanture en applique



Vitrine en feuillure

## B. L'enseigne en drapeau

Une seule enseigne en drapeau est nécessaire par commerce. Elle sera placée suffisamment haut pour ne pas être heurtée, mais restera dans le cadre de la façade commerciale (ne pas déborder au-dessus de l'allège des fenêtres du premier étage). Le débord sur le trottoir ne dépassera pas 0,80 m, potence comprise. Elle ne sera pas constituée de caisson lumineux en matière plastique. Elle peut être tout à fait originale (bois, métal, tissu etc.) ainsi que sa forme ajourée, plate, en volume ou bas relief. L'éclairage sera discret, indirect et en harmonie avec l'esprit de l'enseigne. Les potences devront être travaillées.



Les stores ne sont pas des volumes à rapporter sur la devanture commerciale. Ils ont tendance à obscurcir les vitrines et doivent être amovibles. Ils seront droits, rétractables et sans joue latérale, de préférence en toile unie et mate, harmonisée avec les couleurs du commerce. Les stores suivront le rythme des vitrines et accompagneront l'architecture du bâtiment. Le mécanisme et la structure seront si possible de la même couleur que le tissu. Une fois ouverts, ils ne débordront pas au-delà du trottoir et ne constitueront pas une gêne ou un danger à la circulation des piétons. Ils sont autorisés aux étages si le commerce occupe plusieurs niveaux.



## ■ Les couleurs et les matériaux

La sobriété en matière de couleurs et de matériaux reste le meilleur atout pour être bien vu. Un rapport de 3 couleurs maximum est conseillé pour éviter un aspect trop bariolé au magasin. Une mise en couleur du commerce harmonisée au reste du bâtiment augmente considérablement son impact. C'est important de rester dans l'esprit du

magasin. Pour une devanture traditionnelle, rester dans des matériaux traditionnels, et pour une devanture contemporaine, on peut utiliser des matériaux novateurs. Mais il faut savoir que ces matériaux peuvent être délicats à associer, et il est conseillé dans ce cas de faire appel à un professionnel pour concevoir sa devanture commerciale.



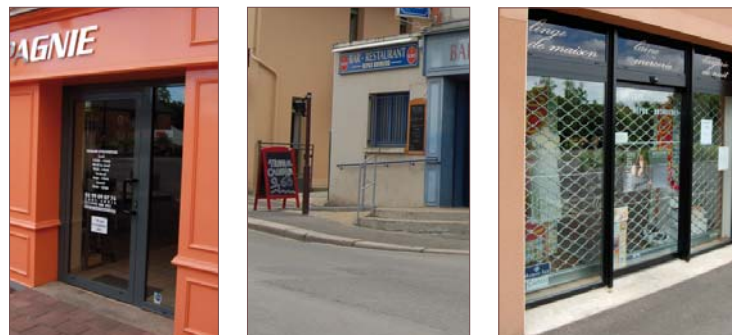
## ■ Les fermetures

Les grilles métalliques, quand elles sont nécessaires, seront de préférence en maille laissant percevoir l'intérieur des vitrines. Les dispositifs de fermeture (caissons, grilles ...) seront cachés à l'intérieur du commerce.



## ■ Les accès

La mise aux normes de l'accessibilité adaptée aux personnes à mobilité réduite nécessite une vérification pour chaque commerce. Les entrées étant la liaison entre l'espace public (la rue ou le trottoir) et l'espace privé (le commerce), il faut éviter des matériaux faisant référence à des revêtements intérieurs. Un matériau simple, discret et d'aspect mat est souhaitable.



## ■ L'éclairage

### A. L'éclairage extérieur

Il doit être indirect et continu. Les sources lumineuses seront discrètes et harmonisées avec le style du commerce. Il est souhaitable de faire un bilan de sa consommation électrique ainsi que de l'efficacité de son éclairage, pour une optimisation de l'impact de son commerce.



### B. L'éclairage intérieur

L'éclairage de l'intérieur de ses vitrines est important, aussi bien pour mettre en valeur les produits à présenter que pour marquer l'ouverture du commerce. Plutôt qu'un flot de lumière, un éclairage adapté accompagnera la mise en scène de l'intérieur des vitrines.

Les accessoires mobiles vont donner l'esprit général du commerce par la perception extérieure du magasin. Il est donc important qu'ils soient de qualité et harmonisés au commerce. Les parasols seront en toile unie et, comme les tables et les chaises, ne serviront pas de support publicitaire. Les accessoires non

fixés au sol ne constitueront pas d'obstacle à la circulation des piétons. Les panneaux type menu seront de qualité et seront décrochés les jours de fermeture. Les accessoires mobiles implantés sur le domaine public sont soumis à autorisation.



Le panneau et les boiseries rajoutées sur la devanture brouillaient la lecture de l'ensemble. Une enseigne en lettres indépendantes, une peinture de la devanture et un retraitement de l'éclairage requalifie complètement l'établissement en lui enlevant son aspect «provisoire». Les châssis ont été recomposé pour éviter un effet de «trou noir» et permettent de donner un rythme à la devanture. La lumière qui éclaire l'ardoise du menu pose l'ambiance soignée de l'intérieur.





Un réhabillage de la devanture en applique dans un matériau et une couleur plus contemporains, ainsi qu'une teinte tonique pour l'enseigne et les store (dont un a été réentoilé), réactualise ce commerce. Le miroir central a été conservé selon le souhait des commerçants. A noter: un espace spécifique a été matérialisé sur une des vitrines pour mettre les annonces des manifestations locales, pour éviter un affichage désordonné sur tout le vitrage.



Les différents châssis du rez-de-chaussée donnaient un aspect trop disparate au commerce. Ils ont été homogénéisés par le jaune existant sur l'enseigne en drapeau, ainsi que par les lambrequins appliqués sur le haut de chaque vitrage. Les menuiseries des étages sont proposées en harmonie avec la teinte de celles du magasin, mais légèrement différenciées. La réserve, à gauche du bâtiment, est masquée par un store intérieur en toile qui reprend le logo du commerce.



## ■ Les propositions



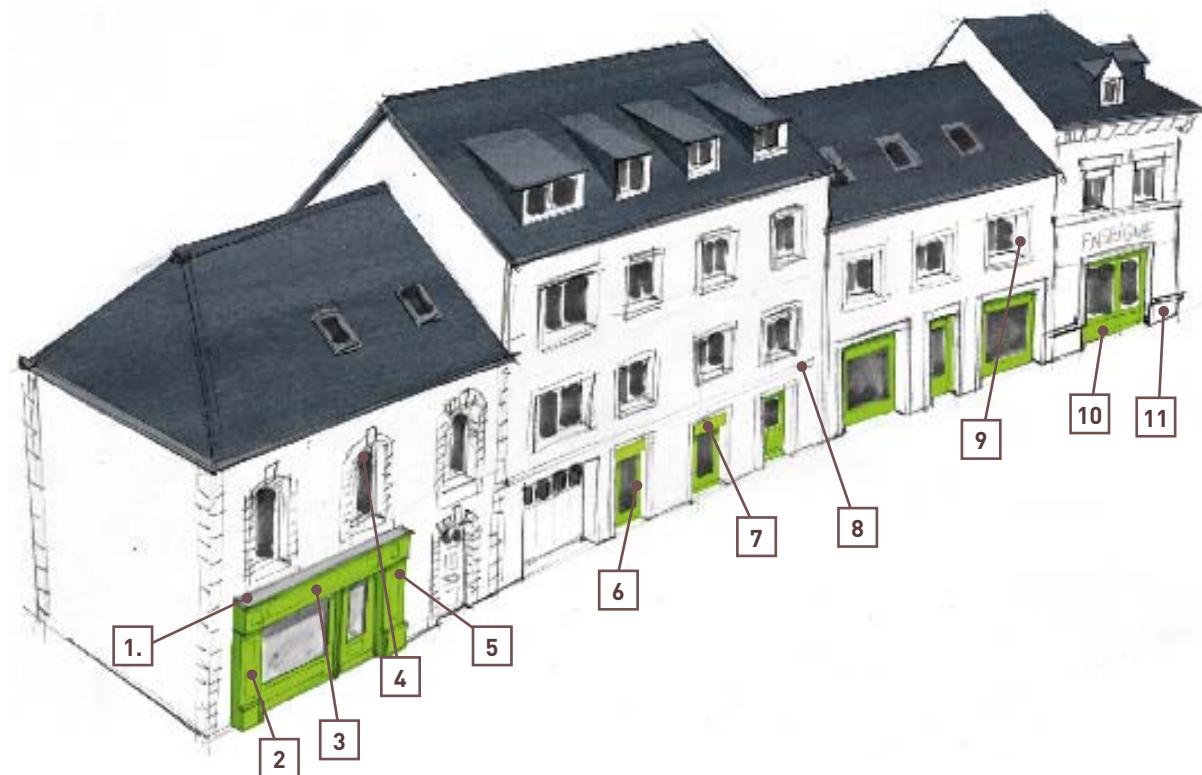
Les deux vitrines en feuillure ont été modifiées en devantures en applique en bois. Cela permet de garder un équilibre sur le dessin général du bâtiment qui est composé selon un axe de symétrie. Les deux couleurs, bien différenciées, correspondent aux types de commerce. A noter: une devanture en applique, posée devant la maçonnerie existante, permet de modifier totalement un commerce sans intervenir sur les structures du bâtiment.



## Le lexique ■

- 1 Couverture zinc (casquette)
- 2 Piédroit
- 3 Bandeau
- 4 Linteau
- 5 Moulure
- 6 Châssis

- 7 Imposte
- 8 Bandeau d'étage
- 9 Tableau
- 10 Allège
- 11 Soubassement



## ■ Le mot du Maire

Les commerces contribuent fortement à l'attractivité du centre ville d'une commune. En 2008, l'étude sur l'attractivité économique de la ville de MONTFORT-SUR-MEU a souligné la nécessité de renforcer l'image et l'identité des commerces du centre ville et des zones commerciales périphériques.

Ainsi, la municipalité avec le soutien du Pays de Brocéliande et de l'ODESCA (Opération de Développement Economique et de Structuration du Commerce et de l'Artisanat) a souhaité s'inscrire dans une action en faveur de la mise en place d'une charte de recommandations sur les devantures commerciales.

Cet outil d'aide à la décision pour les commerçants est également un document précieux pour la préservation de la qualité architecturale de la ville. Les demandes de travaux en centre ville étant soumises à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France, cette charte pourra servir de réel appui pour les projets futurs.

La devanture est le premier élément de valorisation d'un commerce, aussi cette démarche a un objectif de soutien de l'activité économique de notre commune.

Je remercie vivement tous les participants pour leur collaboration et souhaite que cette charte devienne la référence pour tous les Montfortais attachés à notre ville et à son développement.

Delphine DAVID

