

# LA NOUAYE

## Plan Local d'Urbanisme

### REGLEMENT

<b>SCP atelier du CANAL</b>  Sophie Laisné Pascal Le Barbenchon Jean-Jacques Terno Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01		<u>Arrêté le</u> : 29 juin 2001  <u>Approuvé le</u> : 23 août 2002
<b>EMISSION ORIGINALE</b>	<b>MODIFICATIONS</b>	
<u>Date</u> : septembre 2002	Modifié le 10 octobre 2006 Modifié le 29 octobre 2012 Modification simplifiée le 4 février 2013 Modification simplifiée le 15 novembre 2018	<b>5</b>

# Sommaire

---

<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>4</b>
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT.....	5
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	11
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC .....	14
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE.....	20
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH.....	26
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISER.....</b>	<b>31</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	32
<b>TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>37</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA .....	38
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	45

## DEFINITIONS

### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

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

### UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

### FONDS DE PARCELLES

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

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

### PIECES PRINCIPALES

En référence à l'article R111.1 du code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour, cuisine, travail ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce constituant soit des pièces de service soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accroche, une véranda pourra être considérée soit comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

### VOIES

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

### 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 tels que remise, abris de jardin, garages, celliers, ...implantés à l'écart de cette construction ou accolés à celle-ci sans avoir de communication interne.

## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **LA NOUAYE**, tel que précisé sur les documents graphiques.

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

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

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

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

#### *1. Les règles générales d'urbanisme :*

##### **a) Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :**

**Art. R.111-2 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Art. R.111-3-2 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R.111-4 :** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

**Art. R.111-14-2 :** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R.111-15 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

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

**b) Les articles du code de l'urbanisme restant applicables nonobstant les dispositions de ce PLU :**

**Art. L.111-10 :** Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**Art. L.421-3 :** Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le

demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-I de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux

autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

**Art. L.421-4 :** Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**Art. L.421-5 :** Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de services publics lesdits travaux doivent être exécutés.

**Art. R.443-9 :** Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :

1. Sur les rivages de la mer ;
2. Dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites ; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission des sites ; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit des sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission des sites ;
3. Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène, dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L.20 du code de la santé publique.

**c) Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315-4 du code de l'urbanisme :**

**Art. L.315-4 :** Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance "avec le plan d'urbanisme". La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque "le plan local d'urbanisme" n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L.315-1 (al.1er), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan d'occupation des sols rendu public "ou au plan local d'urbanisme approuvé" par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

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

**3. S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.**

**4. Informations importantes :**

a) L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

b) Protection du patrimoine :

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 6 rue du Chapitre - 35044 Rennes Cedex - Tel. 02.99.84.59.00 soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

**Décret n°86-192 du 5 février 1986** : "Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie".

## ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune (Titre 1 - Chapitre 2) ,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

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

**Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées où bien des secteurs dans lesquels la capacité des équipements publics existants est suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

- **La zone UC** : zone urbaine correspondant au secteur du centre-bourg.
- **La zone UE** : zone urbaine correspondant au Hameau de Fontainbrun.

- **La zone UH** : zones rurales d'habitat diffus, correspondant aux hameaux, dans lesquelles il n'est pas prévu de renforcer les équipements existants.

#### *Les zones d'urbanisation futures*

Sont classés les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- **les zones AU** : Zones non équipées réservées à l'urbanisation future, sous certaines conditions, ou bien constituant des réserves foncières. Sont exclues de cette zone toutes opérations et utilisations du sol qui compromettraient la vocation de la zone.

**Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont des zones non équipées ou faiblement équipées dans lesquelles toute construction peut être interdite. Elles comprennent :**

- **La zone Na** : Zone de protection de l'économie agricole couvrant la quasi-totalité des espaces ruraux de la commune. Seule l'implantation de constructions liées à l'activité agricole y est autorisée.
- **La zone N** : zone de protection des sites et paysages conservant la vocation agricole des terrains et permettant sous certaines conditions des implantations nécessaires à toute activité autorisée dans la zone.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-4 à R.130-23.
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

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

### ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont soit autorisées, soit interdites sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Pour la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des règles générales rappelées au chapitre 1 du présent titre.

- a) Dans les zones urbaines ou d'urbanisation future, toute activité, construction, ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.
- b) Dans les zones naturelles toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

### ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics 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 3 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

La réhabilitation de ces constructions pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet de rendre l'immeuble moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement afférent à la zone dans laquelle il est situé.

Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de l'immeuble dont l'autorisation demeure régie par le règlement particulier de la zone d'implantation.

### ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée par l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors oeuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessus.

#### **ARTICLE 5 - 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 6 - ADAPTATIONS MINEURES**

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, avant-dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il est rappelé :

- le principe de non-cumul d'adaptations mineures à plusieurs règles ;
- le principe de non-cumul du bénéfice d'une règle particulière et d'une adaptation mineure à cette règle. Une règle particulière est une règle qui a pour effet d'assouplir le principe lorsque certaines conditions sont réunies.

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

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

### CARACTERISTIQUES GENERALES

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

**Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité et les services compatibles avec l'habitat (bureaux, artisanat, professions libérales, ...) s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.**

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

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

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux ;
- 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 ateliers de fabrication et les stockages, de produits chimiques ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 1 ;

#### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISE SOUS CONDITIONS

- Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UC 1.
- Sont admises, sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes :
  - les aires de stationnement ouvertes au public.
  - les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne s'appliquer pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

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

#### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

##### *I - Accès :*

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, 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.

## **II - Desserte en voirie :**

- La réalisation d'un projet est subordonné 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. L'emprise de la nouvelle voie ne devra pas être inférieure à **5,50 m**.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **III - Voirie :**

- Les voies en impasse desservant plus de 2 lots devront être aménagées dans la partie finale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### **I - Alimentation en eau potable :**

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

### **II - Assainissement :**

#### **a) eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines, à un dispositif de traitement individuel ou collectif. Le rejet des eaux usées en milieu naturel doit se faire conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
- L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si le système d'assainissement n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

#### **b). eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

### **III - Autres réseaux : (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

- Les lignes ou conduites de distribution doivent être enterrées. Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront enterrés à la charge du lotisseur ou du promoteur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être intégrés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée, de manière à en réduire l'impact dans le paysage.

#### ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Les constructions doivent respecter les alignements de droit ou de fait (des constructions avoisinantes), ou les marges de reculement éventuellement inscrites au document graphique.

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions devront s'implanter à **l'alignement des voies** ou en **retrait maximum de 5 m**.

Dans le cas de retrait, une clôture pourra être exigée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, sont autorisées dans le prolongement de celles-ci sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation..

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne doit pas être inférieure à **3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, qui peuvent être implantés à moins de 3 m de la limite parcellaire, permettant l'implantation continue d'une haie vive, sous réserve que leur hauteur à l'égout n'excède pas **3,50 m**.

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

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) de la façade la plus élevée avec un minimum **de 4 mètres [  $L \geq H \geq 4$  m ]**.

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis à vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) la plus élevée des façades [  **$L \geq H/2$**  ].

#### ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### ARTICLE UC 10 : 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.

La **hauteur** d'une construction, à **l'égout du toit**, devra être **inférieure à 9 m**, à l'exception des volumes annexes.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignons, etc.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, comme élément de patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il en pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0.50 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### Volumétrie

La largeur de pignon des volumes principaux ne devra pas excéder 8.50 m.

### Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

### Matériaux apparents et couleurs

Les menuiseries, les portes, y compris les portes de garages et les volets devront recevoir une peinture de teinte soutenue.

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles à l'exclusion de toute couleur vive.

- Menuiseries :

Elles devront être de proportion verticale sauf pour les murs à ossature bois et pour les percements sous la panne sablière.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays, en reprenant les matériaux appropriés.

Les portes-fenêtres seront de 1,40 m de largeur maximum,, pour les façades principales sauf sous sablière.

Les pignons devront être peu ou pas percés.

Le PVC blanc est exclu.

Les menuiseries devront recevoir une peinture de teinte soutenue.

### *Clôtures*

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. La hauteur de toute clôture ne devra pas excéder 1.50 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

### *Extension de bâtiments existants et constructions annexes*

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

### *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.

### *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.

### *Antennes et pylônes*

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

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

## **ARTICLE UC 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 dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

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

Il est exigé au minimum :

### *Habitat collectif :*

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum 1,5 places par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement.

### *Habitat individuel :*

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction plus, dans les lotissements ou permis valant division, une place banalisée pour 3 logements.

Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics):

Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Constructions à usage commercial :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

***Construction à usage artisanal :***

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

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

### ***a) 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.

### ***b) Obligation de planter :***

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 arbres supprimés étant remplacés dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager particulier avec des espaces plantés délimitant les unités.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés en respectant la trame paysagère du secteur pour favoriser l'intégration dans l'environnement.

**10 %** de la surface des lotissements, devra être traité en espace paysager de qualité, commun à tous les lots. Cet espace pourra comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et sera conçu de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis.

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

### CARACTERISTIQUES GENERALES

**D'une manière générale, la zone UE correspond au hameau de Fontainbrun.**

**Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, ainsi que les services compatibles avec l'habitat (bureaux, artisanat, professions libérales, ...) s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.**

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

#### ARTICLE UE 1 : Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions destinées à l'activité commerciale, à l'exception de l'activité hôtelière et des restaurants.
- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux ;
- 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 ateliers de fabrication et les stockages, de produits chimiques ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article U 2 ;

#### ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISE SOUS CONDITIONS

- Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UE 1.
- Sont admises, sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes :
  - les aires de stationnement ouvertes au public.
  - les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

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

#### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

##### *I - Accès :*

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, 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.

## ***II - 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. L'emprise de la nouvelle voie ne devra pas être inférieure à 5,50 m.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## ***III - Voirie :***

- Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### ***I - Alimentation en eau potable :***

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

### ***II - Assainissement :***

#### **a) eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines, à un dispositif de traitement individuel ou collectif. Le rejet des eaux usées en milieu naturel doit se faire conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
- L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la système d'assainissement n'est pas adapté à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

#### **b). eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

### ***III - Autres réseaux : (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)***

- Les lignes ou conduites de distribution doivent être enterrées. Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront enterrés à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être intégrés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée, de manière à en réduire l'impact dans le paysage.

## ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, la superficie totale d'un terrain ne devra pas être inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, avec une tolérance maximum de 10%, afin de permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux règles sanitaires en vigueur.
- Cette disposition ne s'applique pas en présence d'un réseau d'assainissement collectif dans la zone. Dans ce cas, le raccordement au réseau est obligatoire.

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

Les constructions doivent respecter les alignements de droit ou de fait (des constructions avoisinantes), ou les marges de reculement éventuellement inscrites au document graphique.

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions devront s'implanter avec un **retrait minimum de 5 m**, par rapport à l'alignement des voies.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, sont autorisées dans le prolongement de celles-ci sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

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

### *Par rapport aux limites latérales :*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite latérale, la distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite latérale qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **3 m** [ $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ].

### *Par rapport aux limites de fond de parcelles :*

La distance horizontale, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, qui peuvent être implantés à moins de 3 ou 9 m de la limite parcellaire, permettant l'implantation continue d'une haie vive, sous réserve que leur hauteur à l'égout n'excède pas **3,50 m**.

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

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) de la façade la plus élevée avec un minimum de **4 mètres** [ $L \geq H \geq 4 \text{ m}$ ].

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis à vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [ $L \geq H/2$ ].

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne pourra excéder **50%** de la surface du terrain.

## ARTICLE UE 10 : 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.

La **hauteur** d'une construction, **à l'égout du toit**, devra être **inférieure à 7 m**, à l'exception des volumes annexes.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignons, etc.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de **l'article R111.21 du Code de l'urbanisme** :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, comme élément de patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il en pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0.50 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### Volumétrie

La largeur de pignon des volumes principaux ne devra pas excéder 8.50 m.

### Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

### Matériaux apparents et couleurs

Les menuiseries, les portes, y compris les portes de garages et les volets devront recevoir une peinture de teinte soutenue.

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles à l'exclusion de toute couleur vive.

### *Clôtures*

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. La hauteur de toute clôture ne devra pas excéder 1.50 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures donnant sur la voie devront être réalisées sous forme de haies bocagères.

### *Extension de bâtiments existants et constructions annexes*

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

### *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.

### *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.

### *Antennes et pylônes*

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

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

## **ARTICLE UE 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 dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

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

Il est exigé au minimum :

### *Habitat collectif :*

Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum 1,5 places par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour le stationnement des deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement.

### *Habitat individuel :*

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction plus, dans les lotissements ou permis valant division, une place banalisée pour 3 logements.

### *Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics):*

Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

***Construction à usage artisanal :***

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

**ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*****a) 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.

***b) Obligation de planter :***

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 arbres supprimés étant remplacés dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager particulier avec des espaces plantés délimitant les unités.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés en respectant la trame paysagère du secteur pour favoriser l'intégration dans l'environnement.

**40 %** de la surface des terrains devra être traité en espace vert.

**10 %** de la surface des lotissements devra être traité en espace paysager de qualité, commun à tous les lots. Cet espace pourra comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et sera conçu de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Cet article n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

### CARACTERISTIQUES GENERALES

**Les zones UH sont des zones déjà bâties. Elles concernent l'extension modérée de certains hameaux dont la vocation principale est l'habitat en continuité du bâti existant.**

### 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 autres que celles existantes ou mentionnées à l'article UH 2, notamment :**

- Les lotissements de toute nature ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitation qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- Les aménagements, les surélévations, les extensions des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions destinées à l'activité artisanale, compatible avec le voisinage de l'habitat.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

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

#### ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

##### *I - Accès :*

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, 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.

## **II - Desserte en voirie :**

- La réalisation d'un projet est subordonné 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.

## **III - Voirie :**

- Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### **I - Alimentation en eau potable :**

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

### **II - Assainissement :**

#### **a) eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines, à un dispositif de traitement individuel ou collectif. Le rejet des eaux usées en milieu naturel doit se faire conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
- L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si le système d'assainissement n'est pas adapté à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

#### **b). eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

### **III - Autres réseaux : (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

- Les lignes ou conduites de distribution doivent être enterrées, sauf impossibilité technique justifiée.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être intégrés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée, de manière à en réduire l'impact dans le paysage.

## ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains (surface, forme et nature du sol) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Pour être constructibles, les terrains ne devront pas avoir une superficie inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, avec une tolérance maximum de 10%.

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

Les constructions doivent respecter les alignements de droit ou de fait (des constructions avoisinantes), ou les marges de reculement éventuellement inscrites au document graphique.

A défaut d'alignement ou de marges de reculement inscrites sur les documents graphiques, **les constructions nouvelles devront respecter l'implantation dominante des constructions avoisinantes.**

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, sont autorisées dans le prolongement de celles-ci sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurées à l'égout du toit, sans être inférieure de **3 mètres [  $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$  ]**.

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

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres [  $L \geq H \geq 4 \text{ m}$  ] .

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis à vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [  $L \geq H/2$  ] .

## ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE UH 10 : 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.

La **hauteur** d'une construction, **à l'égout du toit**, devra être **inférieure à 7 m**, à l'exception des volumes annexes.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, lucarnes, garde-corps, antennes, murs-pignons, etc.

## ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### **Généralités**

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, comme élément de patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il en pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0.50 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### **Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes voisines.

### **Ouvertures et ouvrages en saillie**

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

### **Matériaux apparents et couleurs**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles à l'exclusion de toute couleur vive.

### **Clôtures**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. La hauteur de toute clôture ne devra pas excéder 1.50 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures donnant sur la voie devront être réalisées sous forme de haies bocagères.

### **Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

### **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.

#### ***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.

#### ***Antennes et pylônes***

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

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer 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.

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

#### ***a) 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.

#### ***b) Obligation de planter :***

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 arbres supprimés étant remplacés, dans la mesure du possible.

**40 %** de la surface des terrains devra être traité en espace vert.

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

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

Il n'est pas fixé de C.O.S

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISER**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE :

La zone AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court ou moyen terme, l'extension des zones urbaines, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, ainsi que 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 et cohérent de l'ensemble de la zone.

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 identique à celui de la zone U affectée du même indice, répondant aux conditions prévues par le présent règlement.

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

Lors de l'urbanisation, si les conditions fixées précédemment sont réalisées, les règles de constructions applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des secteurs urbains affectés du même indice (ex : AU<sub>C</sub> = UC, AU<sub>E</sub> = UE).

En outre, les différentes zones d'urbanisation future sont affectées d'un chiffre (1 ou 2) déterminant l'ordre chronologique d'ouverture à l'urbanisation de ces zones. La zone 1 AU devra être urbanisée en priorité, avant la zone 2 AU. Cette dernière est une réserve foncière momentanément inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

### *Principes d'aménagement :*

Tout type de construction (lotissements, groupes d'habitation, ...) qui prend place dans les zones d'extension, constitue une véritable « greffe » sur le bâti existant.

Pour qu'il y ait compatibilité entre les constructions à venir et le bourg initial, il convient de respecter l'organisation générale de la structure urbaine, sa morphologie, et de donner à ces extensions les mêmes orientations.

L'organisation spatiale des agglomérations et de ses faubourgs, antérieurs au vingtième siècle dépendait des grandes lignes du paysage constituées des éléments suivants :

- la topographie et le maillage bocager :

Afin de retenir et de canaliser les eaux, la trame bocagère était organisée de telle façon que les haies et les talus soient parallèles ou perpendiculaires aux pentes naturelles du terrain.

Le maillage bocager ainsi constitué a donc façonné les paysages dans lequel le bâti s'est intégré.

- la trame viaire et l'organisation du bâti.

Les agglomérations se sont formées à l'intersection des voies de communication d'orientation différentes. Les constructions ayant été implantées à l'alignement de ces voies, il en résulte une structure du bâti très ordonnée, organisée selon un schéma de volumes perpendiculaires ou parallèles entre-eux.

De même, les bâtiments annexes ont été implantés de façon à protéger l'habitat et selon trois principes :

- L'appentis situé au nord, adossé à l'habitation principale et faisant effet de bouclier thermique;

- **L'annexe s'inscrivant dans le prolongement de l'habitat ;**
- **Enfin, un bâtiment annexe, perpendiculaire à l'habitation pour former une cour abritée des vents.**

**L'intégration des opérations collectives ou individuelles est subordonnée au respect des principes ci-dessus. La conception d'un aménagement ne doit pas se réduire à la seule création des voies de communication le long desquelles viennent prendre place des constructions qui en suivent les méandres. C'est à contrario à partir de l'observation de la structure urbaine initiale qu'il convient de bâtir tout projet.**

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

### **ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article AU 2, notamment :**

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les constructions individuelles, sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
  - Quelle respecte le schéma d'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et dans le respect du présent règlement;
  - Quelle comprenne une superficie minimum de :
    - **3 lots** ou qu'elle porte sur la superficie restante de la zone, en zone AUC ;
    - **4000 m<sup>2</sup> ou 3 lots**, à moins qu'elle ne porte sur la superficie restante de la zone, en zone AUE.
  - Que l'aménageur prenne en charge les travaux d'aménagement.

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

### **ARTICLES AU 3 A AU 5**

Les constructions susceptibles d'être autorisées doivent respecter les règles de la zone U affectée du même indice.

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

Les constructions susceptibles d'être autorisées doivent respecter les règles de la zone U affectée du même indice **sauf pour la zone AUc**.

### *En zone AUc*

Les constructions doivent respecter les alignements de droit ou de fait (des constructions avoisinantes), ou les marges de reculement éventuellement inscrites au document graphique.

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions devront s'implanter à **l'alignement des voies** ou en **retrait maximum de 8 m**.

Dans le cas de retrait, une clôture pourra être exigée.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, sont autorisées dans le prolongement de celles-ci sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

## ARTICLES AU 7 A AU 10

Les constructions susceptibles d'être autorisées doivent respecter les règles de la zone affectée du même indice.

## ARTICLE AU 11

Les constructions susceptibles d'être autorisées doivent respecter les règles de la zone affectée du même indice **sauf pour la zone AUc**.

### *En zone AUc*

Application de **l'article R111.21 du Code de l'urbanisme** :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### *Généralités*

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, comme élément de patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il en pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0.50 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### *Volumétrie*

La largeur de pignon des volumes principaux ne devra pas excéder 8.50 m dans sa partie la plus étroite.

### *Ouvertures et ouvrages en saillie*

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faitage.

### **Matériaux apparents et couleurs**

Les menuiseries, les portes, y compris les portes de garages et les volets devront recevoir une peinture de teinte soutenue.

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles à l'exclusion de toute couleur vive.

- Menuiseries :

Elles devront être de proportion verticale sauf pour les murs à ossature bois et pour les percements sous la panne sablière.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays, en reprenant les matériaux appropriés.

Les portes-fenêtres seront de 1,40m de largeur maximum, pour les façades principales sauf sous sablière.

Les pignons devront être peu ou pas percés.

Le PVC blanc est exclu.

Les menuiseries devront recevoir une peinture de teinte soutenue.

### **Clôtures**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. La hauteur de toute clôture ne devra pas excéder 1.50 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

### **Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

### **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.

### **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.

### **Antennes et pylônes**

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

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

**ARTICLE AU 12 A AU 13**

Les constructions susceptibles d'être autorisées doivent respecter les règles de la zone U affectée du même indice.

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

**ARTICLE AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Cet article n'est pas réglementé.

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

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Na

### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone Na est une zone naturelle vouée à la protection l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à cette activité ou à la mise en valeur de ces richesses, dans le respect de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement.

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

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

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article Na 2.
- Les lotissements de toute nature ;
- Les parcs d'attractions.
- Les installations et travaux divers, sauf :
  - les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances ;

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

**Autorisation et occupations du sol admises sous réserve de ne pas porter préjudice au développement de l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à l'environnement :**

##### *1 - Constructions :*

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et construites dans le voisinage immédiat de ces dernières ;
- Les constructions liées et nécessaires aux activités équestres, existantes à la date d'approbation du PLU.

##### *2 - Installations :*

- Les installations classées liées aux activités agricoles.
- Les installations nécessaires à la modernisation des activités non agricoles, existantes à la date d'approbation du PLU.

##### *3 - Restauration :*

- La restauration et l'aménagement des habitations existantes ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dans la limite de la surface hors oeuvre nette totale de 300 m<sup>2</sup> ; dans cette limite, les extensions et surélévations de constructions ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> de SHON.

- La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON ; dans cette limite, les extensions et surélévations de constructions ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> de SHON ;

Si l'aménagement est réalisé dans le volume existant du bâtiment, une SHON totale de 400 m<sup>2</sup> pourra être autorisée.

- - La construction d'une ou plusieurs annexes est autorisée dans la limite maximale et totale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, sous réserve que l'implantation des annexes ne réduise pas l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, et que ces annexes ne s'implantent pas à plus de 20 mètres du bâtiment principal ;
- - La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, repéré au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'Urbanisme, du type puits, four, croix et calvaires, ...

#### **4- Réhabilitation :**

- La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, représentatives du patrimoine bâti ancien en pierre ou en terre, sous réserve :
  - que ces bâtiments ne fassent pas partie intégrante d'un siège d'exploitation en activité ;
  - que les murs extérieurs et la toiture soient en bon état ;
  - que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 60 m<sup>2</sup> ;
  - que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant; la construction d'une ou plusieurs annexes est autorisée dans la limite maximale et totale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, sous réserve que l'implantation des annexes ne réduise pas l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, et que ces annexes ne s'implantent pas à plus de 20 mètres du bâtiment principal ;
- La reconstruction, sur le même terrain, sans changement d'usage et pour une surface de plancher équivalente, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux.

#### **5 - Autres activités :**

- Les activités d'accueil touristique à caractère rural exclusivement, telles que le camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, ...

#### **6 - Divers :**

- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- 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.

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

### ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### *I - Accès :*

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, 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.

#### *II - 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.

#### *III - Voirie :*

- Les voies en impasse devront être aménagées dans la partie finale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *I - Alimentation en eau potable :*

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

#### *II - Assainissement :*

##### **a) eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines, à un dispositif de traitement individuel ou collectif. Le rejet des eaux usées en milieu naturel doit se faire conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.
- L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si le système d'assainissement n'est pas adapté à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

##### **b) eaux pluviales**

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

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

### **III - Autres réseaux : (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

- Les lignes ou conduites de distribution doivent être enterrées.
- Les branchements, sur le domaine privé, seront intégrés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée, de manière à en réduire l'impact dans le paysage.

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

Les caractéristiques du terrain (surface, forme et nature du sol) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

A défaut d'alignement ou de marges de reculement inscrites sur les documents graphiques, **les constructions nouvelles devront respecter l'implantation dominante des constructions avoisinantes.**

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, sont autorisées dans le prolongement de celles-ci sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces dernières avec une distance (L) au moins égale à la hauteur (H) de la façade, mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **5 mètres [  $L \geq H \geq 5 \text{ m}$  ]**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de haie existante à préserver. Dans ce cas, le recul minimum sera de **1 m**.

Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier et de lisier et les silos devront :

- respecter les règles d'éloignement imposées par le règlement sanitaire départemental d'Ille et Vilaine.
- être distants des zones U et AU d'une distance au moins égale à celle définie par la réglementation sanitaire en vigueur. Pour l'application de cette règle, la limite de la zone se substitue au volume pris comme référence dans le règlement sanitaire.

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

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres [  $L \geq H \geq 4 \text{ m}$  ]

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis à vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [  $L \geq H/2$  ]

## ARTICLE NA 9 : EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### a) Bâtiment d'habitation :

La hauteur en tout point d'un bâtiment, à l'égout du toit, devra être **inférieure à 7 m** à compter du niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Cette disposition ne s'applique pas aux volumes secondaires ou annexes.

### b) Bâtiment technique :

- Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). 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 techniques indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs-pignons, poteaux, pylones, etc.

## ARTICLE NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R111.21 du Code **de l'urbanisme** :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, comme élément de patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Tout bâtiment existant à la date d'approbation du plan, réalisé en terre ou en pierre, devra faire l'objet d'un permis de démolir.

### Constructions à usage d'habitation :

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il en pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0.50 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes voisines.

### 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.

### ***Matériaux apparents et couleurs***

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

### ***Bâtiments techniques agricoles :***

Il seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

### ***Toiture***

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non enduit sont interdites.

### ***Façades et pignons :***

Les façades seront 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'i, enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

### ***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 donnant sur la voie devront être traitées en haies bocagères.

### ***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.

### ***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.

### ***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.

### ***Antennes et pylônes***

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placés à l'intérieur des constructions 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 dans le paysage.

#### **ARTICLE NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

##### ***a) 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.

##### ***b) 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 quand cela est possible.

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

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

#### **ARTICLE NA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERISTIQUES GENERALES

**La zone N est une zone de protection stricte des sites et des paysages.**

**Elle est motivée par la qualité de l'espace naturel et la nécessité d'exclure tout type d'urbanisation des zones humides des ruisseaux du Garun et du Pont-Besnard.**

**Toute** urbanisation en est exclue, cependant, l'activité agricole peut s'y poursuivre.

### 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 **l'édification de remblais.**

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

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

- 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.
- Les travaux qui, tout en modifiant le fonctionnement ou l'aspect naturel des zones, visent à améliorer la capacité d'accueil des richesses écologiques **sans modifier le régime hydrologique existant** (aménagement des berges, frayères, plans d'eau, ...).

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

#### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé

#### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé

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

Cet article n'est pas réglementé

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

Cet article n'est pas réglementé

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

Application de l'article R111-16 du Code de l'urbanisme.

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

Cet article n'est pas réglementé

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

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

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

Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme.

*Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré de telle manière qu'il ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

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

### ***a) 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.

### ***b) 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.

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

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

Cet article n'est pas réglementé