

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Communauté de Communes de  
Saint-Hilaire du Harcouët

## Commune de Saint-Martin de Landelles



## Plan Local d'Urbanisme

### 4. Règlement écrit

DOSSIER D'APPROBATION	
REVISION DU P.L.U	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du

**planis**  
AMÉNAGEMENT • URBANISME • ENVIRONNEMENT

Siège :  
210 Rue Alexis de Tocqueville  
Parc d'Activités du Golf  
50000 SAINT-LO  
Tél. : 02.33.75.63.51  
Fax : 02.33.75.62.47  
Email : contact@planis.fr

## Sommaire

---

Zone Urbaine dite « <b>U</b> ».....	2
Zone A Urbaniser dite « <b>1AU</b> ».....	12
Zone A Urbaniser à long terme dite « <b>2AU</b> ».....	22
Zone Agricole dite « <b>A</b> ».....	26
Zone Naturelle dite « <b>N</b> ».....	35

## Zone Urbaine dite « U »

### **Extrait du rapport de présentation :**

En vertu de l'article R123-5 du code de l'urbanisme :

« **Les zones urbaines sont dites "zones U".**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

D'une manière générale, la zone U correspond aux secteurs urbanisés : le bourg de Saint-Martin de Landelles et ses extensions.

Au sein de la zone U, des secteurs spécifiques ont été distingués:

- **Le secteur Ua** correspond au centre ancien de Saint-Martin de Landelles. Il présente un tissu urbain dense, homogène et continu. Il accueille des logements, mais également des commerces, des services, des équipements ou des activités compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Uc** correspond aux extensions du bourg de Saint-Martin de Landelles. Il présente un tissu urbain essentiellement pavillonnaire, de densité modérée.
- **Le secteur Ue** est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif. Ces derniers peuvent avoir une vocation socio-culturelle, scolaire, de formation, de sports-loisirs-détente, sanitaire,...
- **Le secteur Ux** a une vocation économique. Il correspond aux espaces bâtis et non bâtis regroupant des établissements artisanaux, commerciaux ou de petites industries.

### **ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits dans toute la zone U:**

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l'article U2.
- L'installation d'aérogénérateurs

**Sont interdits dans les secteurs Ua, Uc et Ue :**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, mobil-homes, de camping-cars ou de bateaux

**Sont interdits dans le secteur Ux**, les constructions à usage d'habitation.

**Sont interdits dans le secteur Ue :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article U2
- Les bâtiments d'activités destinés au commerce, à l'artisanat, et à l'industrie

**De plus, dans les espaces humides**, identifiés notamment par le SAGE de la Sélune et reportés à la pièce 5.1 « plan de zonage » du règlement graphique, sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement, remblais ou imperméabilisation du sol ;
- Les constructions nouvelles quel que soit la hauteur et la surface, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.\*

**De plus, dans les zones de remontée de nappe**, reportés à la pièce 5.1 « plan de zonage » du règlement graphique, sont interdits :

Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :

- Interdiction des sous-sols,
- Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- Interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols :
  - Interdiction des sous-sols,
  - Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone U:**

- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone ou pour la restauration et la création de talus plantés.

**Sont autorisés sous conditions, en secteurs Ua et Uc :**

- Les commerces, artisans et autres activités y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations
- Les projets de construction portant sur une unité foncière de plus de 2000 m<sup>2</sup> sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone concernée après validation du projet par le conseil municipal. Toutefois, dans le cas de contraintes techniques trop fortes, une dérogation pourra être accordée après examen du conseil municipal.
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars, mobil homes ou de bateaux de plus de trois mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants.

**Sont autorisés sous conditions, en secteur Ue :**

- La construction de bâtiments, leur extension ou l'implantation d'installations sous réserve d'être destinés au public ou de présenter un intérêt collectif
- Les constructions et extensions à usage d'habitation seulement si les logements sont destinés au gardiennage, à la surveillance, à la direction ou au personnel des établissements implantés dans la zone
- La construction de logements, ou la réhabilitation de bâtiments existants en logements, sous réserve que ces derniers soient destinés à un hébergement d'intérêt social ou collectif (à destination des personnes âgées dépendantes par exemple).

**ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****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 pourra notamment être imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

**Voirie à créer :**

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.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service

Départemental d'Incendie et des Secours, ainsi que le passage des véhicules servant au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, quelle que soit le secteur, les cheminements piétonniers doivent être assurés, en liaison le cas échéant avec les cheminements piétonniers existants.

## **ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement, et stipulées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Le branchement au réseau collectif sera obligatoire dès la réalisation ou l'extension de celui-ci.

*Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.*

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

À l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (reportés sur la carte des prescriptions du règlement graphique), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

**Electricité et autres réseaux divers (gaz, éclairage public, télécommunication, fluides divers) :**

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

**ARTICLE U 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En secteurs Ua, Uc, Ue,** les nouvelles constructions devront être implantées prioritairement à l'alignement de fait<sup>1</sup> lorsqu'il existe. À défaut d'alignement de fait repérable, pour les parcelles donnant majoritairement sur l'emprise publique, les constructions devront être implantées selon un retrait maximal de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

**En secteur Ux,** les constructions seront implantées au minimum à 5 mètres de l'emprise publique.

**Dans l'ensemble de la zone U,** des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus aux clôtures et murs de clôtures.

*Toutefois, dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.*

**ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En secteurs Ua, Uc, Ue,** les constructions, y compris les annexes et appentis, seront implantées :

---

<sup>1</sup> « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres est réduite à 2 mètres pour :

- les appentis accolés au bâtiment principal,
- les annexes, garages, et abris de jardins ne dépassant pas 4 mètres de haut (hauteur mesurée au faitage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).

**En secteur Ux**, Les constructions, installations et extensions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**Pour l'ensemble de la zone U**, les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles précédemment définies.

Nonobstant les règles prescrites ci-dessus, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation.

## **ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

## **ARTICLE U 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

## **ARTICLE U 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En secteur Ua**: La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

**En secteur Uc** : La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3 mètres.

**En secteur Ux :** Les hauteurs maximales des bâtiments ne devront pas excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-delà des limites précédemment définies, **seront tolérés pour l'ensemble de la zone U** (secteurs Ua, Uc, Ue Ux) :

- des installations d'intérêt collectif,
- des ouvrages techniques de faible emprise (antenne, cheminée, ...);

Et en secteur Ux des ouvrages spécifiques exceptionnels (silos,...).

## **ARTICLE U 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En 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. »*

### ▪ **Aspect**

L'aspect des constructions et installations, ainsi que des annexes devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les constructions devront être adaptées au terrain naturel.

Pour les projets d'inspiration traditionnelle, non issus d'une démarche de création architecturale, les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur et à l'arrière du linteau.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses,..., devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que la couleur blanche sont proscrites pour les façades et pignons.

### *Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :*

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé ou l'emploi de matériaux recouverts d'un enduit de ton neutre qui devra être en harmonie avec les constructions traditionnelles.

*Pour les nouvelles constructions :*

Les couleurs des façades devront présenter une tonalité neutre, en harmonie avec les constructions traditionnelles et le paysage.

*Pour les extensions des constructions existantes et les annexes :*

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants, ainsi que l'environnement.

En cas d'élévation, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le bâtiment existant et les constructions avoisinantes.

▪ **Toitures**

Les toitures des constructions, y compris de leurs annexes, devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Pour les constructions à usage d'habitation, la toiture des volumes principaux devra être composée de deux versants de même pente comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Des toitures différentes pourront être admises dans le cas de démarches architecturales recherchées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les vérandas.

Les couvertures seront réalisées avec un matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

Les châssis de toit seront encastrés et installés au regard de la trame des ouvertures de façade en évitant la multiplicité des ouvertures.

Les panneaux solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture, les souches des cheminées seront en pierre local et en enduit placé dans l'axe du faîtage et de plan rectangulaire.

Les lucarnes devront être implantées suivant les modèles de l'architecture vernaculaire, dans la partie basse du toit, à l'aplomb du mur de l'étage inférieur. Un recul sera autorisé pour les lucarnes menuisées. La hauteur sera supérieure à la largeur.

Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur et à l'arrière du linteau.

▪ **Clôtures :**

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

**En secteurs Ua, Uc :**

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires et doivent présenter des matériaux de bonne qualité et s'inscrire en harmonie avec leur environnement. Elles seront constituées d'un mur en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de grillage avec haies vives incorporées d'essence locale ou d'un bardage bois à planche vertical ou d'un mur en pierre apparente ou en maçonnerie enduite. La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,5 mètre.

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

**ARTICLE U 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Tout nouveau bâtiment à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'industrie, ainsi que tout nouveau bâtiment d'intérêt collectif ou abritant des services publics devra a minima prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

**ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique en application 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

En cas de projet de transformation (arasement, changement de type de boisement) d'un de ces éléments paysagers, une demande d'autorisation devra être faite en mairie par le biais d'une déclaration préalable. Toute demande devra être justifiée et prévoir des mesures compensatoires.

Persévération des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes (espèces locales) et procéder au remplacement en cas d'abatage indispensable
- Eviter tous remblais autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement

Les espaces restés libres après implantation des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le paysage, notamment par des plantations d'accompagnement ; Les délaissés des aires de stationnement devront être plantés ou traités en « espace vert ».

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques.

### **ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

### **ARTICLE U 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**En secteurs Ux, Ue :**

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

## Zone à urbaniser dite « 1AU »

### **Extrait du rapport de présentation :**

En vertu de l'article R123-6 du code de l'urbanisme :

**« Les zones à urbaniser sont dites « zones 1AU ».**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, les réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, réseaux d'eau, électricité...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

D'une manière générale, la zone 1AU correspond aux secteurs à urbaniser à moyen terme au sein du bourg de Saint-Martin de Landelles.

Au sein de la zone 1AU, deux secteurs spécifiques ont été distingués:

**Le secteur 1AU** correspond aux zones d'urbanisation future situées dans le bourg ou en continuité immédiate à vocation principale d'habitat.

**Le secteur 1AUx** correspond à la zone d'urbanisation future réservée aux activités (commerciales, artisanales,...).

### **ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits dans toute la zone 1AU:**

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l'article U2.
- L'installation d'aérogénérateurs

**Sont interdits dans le secteur 1AU (à vocation principale d'habitat) :**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ;
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, mobil-homes, de camping-cars ou de bateaux.

**Sont interdits dans le secteur 1AUx :**

- Les constructions à usage d'habitation.

**De plus, dans les espaces humides**, identifiés notamment par le SAGE de la Sélune et reportés à la pièce 5.1 « plan de zonage » du règlement graphique, sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement, remblais ou imperméabilisation du sol ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

**De plus, dans les zones de remontée de nappe**, reportés à la pièce 5.1 « plan de zonage » du règlement graphique, sont interdits :

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
  - o Interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble de la zone 1AU:**

- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone ou pour la restauration et la création de talus plantés.

**Sont autorisés sous conditions en secteur 1AU (à vocation principale d'habitat) :**

- Les projets de construction d'habitations sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone concernée après validation du projet par le conseil municipal.

**ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****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 pourra notamment être imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

**Voirie à créer :**

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.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours, ainsi que le passage des véhicules servant au ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, quelle que soit le secteur, les cheminements piétonniers doivent être assurés, en liaison le cas échéant avec les cheminements piétonniers existants.

**ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, sauf impossibilité technique

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement, et stipulées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Le branchement au réseau collectif sera obligatoire dès la réalisation ou l'extension de celui-ci.

*Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.*

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

À l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. rapport de présentation, données DREAL), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

### **Electricité et autres réseaux divers (gaz, éclairage public, télécommunication, fluides divers) :**

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation par la collectivité des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur afin de prévoir leur enfouissement.

## **ARTICLE 1AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En secteur 1AU (à vocation principale d'habitat)** les nouvelles constructions devront être implantées prioritairement à l'alignement de fait<sup>2</sup> lorsqu'il existe. À défaut d'alignement de fait repérable, pour les parcelles donnant majoritairement sur l'emprise publique, les constructions devront être implantées selon un retrait maximal de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les nouvelles constructions devront être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

**En secteur 1AUx** Les constructions seront implantées au minimum à 5 mètres de l'emprise publique.

**Dans l'ensemble de la zone 1AU** des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus aux clôtures et murs de clôtures.

*Toutefois, dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.*

## **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En secteurs 1AU (à vocation principale d'habitat)** les constructions, y compris les annexes et appentis, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres est réduite à 2 mètres pour :

- les appentis accolés au bâtiment principal,
- les annexes, garages, et abris de jardins ne dépassant pas 4 mètres de haut (hauteur mesurée au faitage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).

---

<sup>2</sup> « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

**En secteur 1AUx** les constructions, installations et extensions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**Pour l'ensemble de la zone 1AU** les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles précédemment définies.

Nonobstant les règles prescrites ci-dessus, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation.

### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

### **ARTICLE 1AU 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

### **ARTICLE 1AU 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En secteur 1AU (à vocation principale d'habitat)** La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3 mètres.

Au-delà des limites précédemment définies, seront tolérés :

**Pour l'ensemble de la zone 1AU** (secteurs 1AU (à vocation d'habitat) et 1AUx) :

- des installations d'intérêt collectif,
- des ouvrages techniques de faible emprise;

**Et en secteur 1AUx :**

- des ouvrages spécifiques exceptionnels.

## **ARTICLE 1AU 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En 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.* »

### ▪ **Aspect**

L'aspect des constructions et installations, ainsi que des annexes devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les constructions devront être adaptées au terrain naturel.

Pour les projets d'inspiration traditionnelle, non issus d'une démarche de création architecturale, les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur et à l'arrière du linteau.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses,..., devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que la couleur blanche sont proscrites pour les façades et pignons.

#### Pour les nouvelles constructions :

Les couleurs des façades devront présenter une tonalité neutre, en harmonie avec les constructions traditionnelles et le paysage.

#### Pour les extensions des constructions existantes et les annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants, ainsi que l'environnement.

En cas d'élévation, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le bâtiment existant et les constructions avoisinantes.

### ▪ **Toitures**

Les toitures des constructions, y compris de leurs annexes, devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Pour les constructions à usage d'habitation, la toiture des volumes principaux devra être composée de deux versants de même pente comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Des toitures différentes pourront être admises dans le cas de démarches architecturales recherchées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les vérandas.

Les couvertures seront réalisées avec un matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

Les châssis de toit seront encastrés et installés au regard de la trame des ouvertures de façade en évitant la multiplicité des ouvertures.

Les panneaux solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture, les souches des cheminées seront en pierre local et en enduit placé dans l'axe du faîtage et de plan rectangulaire.

Les lucarnes devront être implantées suivant les modèles de l'architecture vernaculaire, dans la partie basse du toit, à l'aplomb du mur de l'étage inférieur. Un recul sera autorisé pour les lucarnes menuisées. La hauteur sera supérieure à la largeur.

Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur et à l'arrière du linteau.

#### ▪ **Clôtures :**

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

#### **En secteurs 1AU (à vocation principale d'habitat):**

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires et doivent présenter des matériaux de bonne qualité et s'inscrire en harmonie avec leur environnement. Elles seront constituées d'un mur en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de grillage avec haies vives incorporées d'essence locale ou d'un bardage bois à planche vertical ou d'un mur en pierre apparente ou en maçonnerie enduite. La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,5 mètre.

Les haies devront être constituées d'essences locales ; elles ne devront notamment pas se composer exclusivement de thuya, ni se composer majoritairement de laurier palme.

### **ARTICLE 1AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Tout nouveau bâtiment à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat ou d'industrie, ainsi que tout nouveau bâtiment d'intérêt collectif ou abritant des services publics devra a minima prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique en application 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

En cas de projet de transformation (arasement, changement de type de boisement) d'un de ces éléments paysagers, une demande d'autorisation devra être faite en mairie par le biais d'une déclaration préalable. Toute demande devra être justifiée et prévoir des mesures compensatoires.

Persévération des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes (espèces locales) et procéder au remplacement en cas d'abatage indispensable
- Eviter tous remblais autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement

Les espaces restés libres après implantation des habitations doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le paysage, notamment par des plantations d'accompagnement ; Les délaissés des aires de stationnement devront être plantés ou traités en « espace vert ».

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques.

**ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**En secteur 1AUx**, les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

## Zone à urbaniser dite « 2AU »

---

### **Extrait du rapport de présentation :**

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

#### **(Zones d'urbanisation à long terme)**

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

### **ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions, installations ou extensions, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

### **ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, les constructions, installations et équipements, à condition qu'ils présentent un intérêt public ou collectif et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation établies et figurant dans le dossier de PLU (le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs et devront être respectés dans l'esprit).

Dans les autres cas, un terrain doit à minima avoir directement accès à une voie publique ou privée.

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la sécurité publique.

#### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

À défaut, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies ;
- Soit à une distance minimale de 5 mètre de l'alignement des voies.

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

#### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, installations et extensions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments d'intérêt paysagers (haies, arbres, talus,...), repérés au plan de zonage et dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation, doivent être maintenus ou remplacés par des éléments équivalents (sauf accès existant ou à créer). Tout arrachage ou coupe de bois ou de haie dans cette zone doit faire l'objet d'une Déclaration Préalable en mairie. Dans le cas d'arrachage ou d'abatage de haies, la replantation avec des essences locales est obligatoire.

Persévérance des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes (espèces locales) et procéder au remplacement en cas d'abatage indispensable
- Eviter tous remblais autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## Zone Agricole dite « A »

### **Extrait du rapport de présentation :**

En vertu de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits dans toute la zone A :**

- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions et installations sauf celles prévues à l'article A 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l'article A2
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sport ouverts au public ;

**Dans les espaces humides**, identifiés notamment par le SAGE de la Sélune et reportés à la pièce 5.1 « plan de zonage » du règlement graphique, sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement, remblais ou imperméabilisation du sol ;
- Les constructions nouvelles quel que soit la hauteur et la surface, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

**De plus, dans les zones de remontée de nappe, reportés à la pièce 5.2 « plan des risques » du règlement graphique, sont interdits :**

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
  - o Interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).


## **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

**Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes ne constituant pas de préjudices au développement et au fonctionnement des activités agricoles :**

- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole et destinée aux personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de cette exploitation ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés ;
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitations (y compris les logements d'exploitants agricoles) ;

- Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier :  sous réserve
  - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale,
  - d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestier (CDPENAF) ;
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux et d'être situé à maximum 10 mètres de l'implantation initiale.

**Pour les annexes,** sont autorisés dans l'ensemble de la zone A :

- les abris pour animaux à condition :
  - que la hauteur au faîtage de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
  - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

- les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes à conditions :
  - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
  - que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'annexe pourra représenter jusqu'à 30% de la surface de plancher de la construction principale;
  - dans le cas d'une annexe non accolée, cette dernière doit être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal et qu'elle se situe à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du hameau.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

**Pour les extensions,** sont autorisés dans l'ensemble de la zone A :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à conditions :
  - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
  - que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- 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 ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

#### Assainissement :

- Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

### **ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RD	10m	25m
Autres voies	10m	15m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de trois mètres par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

#### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

#### **ARTICLE A 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble de la zone A**, les extensions ne devront pas dépasser 30% de la surface au plancher (ou d'emprise au sol) du bâtiment initialement construit. Toutefois, pour les constructions existantes de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou d'emprise au sol), une proportion d'extension supérieure à 30 % sera tolérée, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou d'emprise au sol) destinée à une habitation.

#### **ARTICLE A 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture, ou deux niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres au faitage.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

## **ARTICLE A 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

En 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. »*

### Aspect

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques..., devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 2,5 mètres à partir du niveau supérieur des fondations.

Les couleurs vives, ainsi que la couleur blanche sont proscrites pour les façades et pignons.

### Toitures

Les toitures des constructions y compris leurs annexes devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Pour les constructions à usage d'habitation, la toiture des volumes principaux devra être composée de deux versants de même pente comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Des toitures différentes pourront être admises dans le cas de démarches architecturales recherchées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégré à la toiture.

#### **ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique en application 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

En cas de projet de transformation (arasement, changement de type de boisement) d'un de ces éléments paysagers, une demande d'autorisation devra être faite en mairie par le biais d'une déclaration préalable. Toute demande devra être justifiée et prévoir des mesures compensatoires.

Persévération des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes (espèces locales) et procéder au remplacement en cas d'abatage indispensable
- Eviter tous remblais autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer:

- les stockages extérieurs des activités économiques,
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux.

**ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

**ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## Zone Naturelle dite « N »

### **Extrait du rapport de présentation :**

En vertu de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme :

**« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " .**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

Le PLU de Saint-Martin de Landelles comprend deux types de zone N (naturelles) :

- N : zone naturelle
- N<sub>TVal</sub> : zone naturelle correspondant à la vallée de la Sélune et sa valorisation future.

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

Au sein de la zone N, un secteur spécifique a été distingué :

- NI : Secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limité correspondant au parc de loisirs de l'Ange Michel intégrant ses équipements et aménagements actuels et futurs.
- Parallèlement au secteur NI, un sous-secteur NI<sub>s</sub> est identifié afin d'y permettre le stationnement des véhicules des visiteurs.

**ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits dans l'ensemble des zones N :**

- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions nouvelles à usage d'industrie ;
- Les constructions et installations sauf celles prévues à l'article N 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l'article N 2.

**Sont interdits dans la zone N<sub>TVal</sub> et les secteurs NI et NI<sub>s</sub>**, l'implantation de nouveaux sièges et bâtiments d'exploitations agricoles.

**De plus, dans les espaces inondables** reportés à la pièce 5.1 « plan de zonage » du règlement graphique, sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique (travaux liés à l'effacement des barrages) ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

**De plus, dans les espaces humides**, identifiés notamment par le SAGE de la Sélune et reportés à la pièce 5.1 « plan de zonage » du règlement graphique, sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement, remblais ou imperméabilisation du sol, exception faite pour les travaux liés à la vidange et à la gestion des sédiments du barrage de Vezin ;
- Les constructions nouvelles quel que soit la hauteur et la surface, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

**De plus, dans les zones de remontée de nappe**, reportés à la pièce 5.2 « plan des risques » du règlement graphique, sont interdits :


- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
  - o Interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols :
  - o Interdiction des sous-sols,
  - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

## **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble des zones et secteur N (N, N<sub>Tval</sub>, NI, NI<sub>s</sub>) sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.

**En zone N stricte sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier : , sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site :
  - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou d'activité artisanale,
  - d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) ;
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux et d'être situé à maximum 10 mètres de l'implantation initiale.

**En zone N<sub>Tval</sub> sont autorisés sous conditions :**

- Uniquement dans le cadre de l'opération d'effacement des barrages de La Roche Qui Boit et Vezins, dans l'emprise de l'ancienne retenue du barrage de Vezins <sup>(1)</sup> :
  - Les installations de chantier y compris les installations classées pour le concassage et le recyclage des matériaux et les stocks provisoires de matériaux,
  - Les aménagements de zone de stockage de sédiments,
  - Les travaux de terrassement dans un objectif de remodelage des terrains et de gestion hydraulique.

<sup>(1)</sup> Emprise maximale de la retenue du barrage de Vezins à la cote 60,56 m NGF.

**En secteur NI sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...);
- Les équipements et aménagements de loisirs tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours santé, chemin de découverte,...
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes non en ruine, même si elles entraînent un changement de destination, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur de bâtiment et des abords ;
- L'extension mesurée des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle ;
- Les installations, construction et équipements sportifs, les terrains de jeux et aires de loisirs, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup> ;
- La construction d'hébergements à vocation touristique sous réserve d'une insertion harmonieuse avec le paysage.
- La construction de nouveaux bâtiments à destination d'habitation seulement si les logements, sont destinés à la surveillance, au gardiennage à la direction, ou à l'hébergement du personnel des établissements et services présents sur la zone ;

**En secteur NI, sont autorisés sous conditions :**

- Les aires de stationnement sous réserve d'être perméables

**Pour les annexes, sont autorisés dans l'ensemble des zones et secteur N:**

- les abris pour animaux à condition :
  - que la hauteur au faîtage de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
  - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

- les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes à conditions :
  - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
  - que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'annexe pourra représenter jusqu'à 30% de la surface de plancher de la construction principale;

- dans le cas d'une annexe non accolée, cette dernière doit être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal et qu'elle se situe à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du hameau.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

**Pour les extensions**, sont autorisés dans l'ensemble des zones et secteur N:

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à conditions :
  - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
  - que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.

**Dans les espaces inondables** reportés à la pièce 5.1 « plan de zonage » du règlement graphique, sont autorisés :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration ou l'extension mesurée des constructions existantes, sont autorisées sous réserves qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations et que la volumétrie n'ait pas de conséquence dommageables sur le champ d'expansion de crues et sur l'écoulement du cours d'eau.

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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 pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

Pour les nouvelles constructions :

- 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.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

#### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

##### Assainissement :

###### ▪ Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

###### ▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'emprise publique des routes départementales (accotement et fossé compris) ;

- 10 mètres par rapport à l'emprise publique des voies pour les autres cas (accotement et fossé compris).

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions, installations, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute construction, y compris les extensions et annexes, devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux clôtures et murs de clôture.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non règlementé

## **ARTICLE N 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En zone N stricte**, les extensions ne devront pas dépasser 30% de la surface au plancher (ou d'emprise au sol) du bâtiment initialement construit. Toutefois, pour les constructions existantes de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou d'emprise au sol), une proportion d'extension supérieure à 30 % sera tolérée, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou d'emprise au sol) destinée à une habitation.

**En zone N<sub>Tval</sub> et secteur NI**, les règles d'emprise au sol renvoient à celles mentionnées à l'article N 2.

## **ARTICLE N 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En zone N<sub>Tval</sub> et secteur NI**, la hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture, ou deux niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal ne doit pas excéder 3,5 mètres au faitage.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises

- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

En 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. »*

### Aspect

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques..., devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que la couleur blanche sont proscrites pour les façades et pignons.

### Toitures

Les toitures des constructions y compris leurs annexes devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Pour les constructions à usage d'habitation, la toiture des volumes principaux devra être composée de deux versants de même pente comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Des toitures différentes pourront être admises dans le cas de démarches architecturales recherchées.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégré à la toiture.

### Clôtures sur rue

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage

Les haies devront être constituées d'essences locales.

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

Les clôtures devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

### **ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique en application 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

En cas de projet de transformation (arasement, changement de type de boisement) d'un de ces éléments paysagers, une demande d'autorisation devra être faite en mairie par le biais d'une déclaration préalable. Toute demande devra être justifiée et prévoir des mesures compensatoires.

Persévérance des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes (espèces locales) et procéder au remplacement en cas d'abatage indispensable,
- Eviter tous remblais autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer:

- les stockages extérieurs des activités économiques,
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux.

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

**ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé