

4- REGLEMENT



Cabinet NATHALIE DECAMPS, Géomètre-Expert, Urbanisme et Paysage

35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE – 21, rue du Mal de Lattre de Tassigny

TEL : 02.99.96.22.15 – FAX : 02.99.96.11.06

35410 CHATEAUGIRON – Mail de la Manufacture – TEL / FAX : 02.99.37.67.04

E-mail : metreurs-geometres@orange.fr

Claire GALLAIS
Architectures

CLAIRE GALLAIS ARCHITECTURES

35200 RENNES – 10, Avenue Henri Fréville

TEL : 02 23 35 45 87 – FAX : 09 70 32 70 68

E-mail : claire.gallais@orange.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	12
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	19
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....	26
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	34
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	42
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	51
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	52
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ne	58
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh.....	63
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nr	68
ANNEXES	73

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

➤ **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

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

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2 (atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques), R.111-4 (atteinte à des sites ou vestiges archéologiques), R.111-15 (atteinte à l'environnement) et R.111-21 (atteinte aux sites, paysages ou perspectives monumentales).

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, les dispositions du code de l'environnement y compris notamment la législation sur les Installations Classées, les dispositions du code rural et de la Pêche maritime, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.

➤ **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Le plan indique également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage,
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les zones archéologiques recensées sur le territoire communal,
- Les zones humides et les cours d'eau recensés sur la commune.

a) Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Les zones 1 AU, d'urbanisation à court ou moyen terme, sont immédiatement constructibles.

c) Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la Chambre d'Agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

e) Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. (article L.311-1 et suivants du Code Forestier).

Le défrichement est défini comme « une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique.

Le défrichement peut être direct : dessouchage, terrassement, ... ou indirect : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

En limite d'Espaces Boisés Classés, tout projet de construction à usage d'habitat ou non devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

f) Les Espaces Boisés non classés

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

g) Les éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre de la loi Paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. (**haies bocagères, arbres isolés et patrimoine**), en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

- toute construction y est interdite,
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme,
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

i) Patrimoine archéologique

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00)". (Loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 257-1 du Code Pénal qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "Quiconque aura intentionnellement détruit, mutilé, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257-1 du Code Pénal".

Dans les procédures d'urbanisme :

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

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

j) Les zones humides et les cours d'eau

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

k) Les règles de réciprocité (article L.111-3 du Code Rural)

« Un périmètre sanitaire d'un rayon de 50 à 100 m autour des bâtiments d'élevage est imposé par la réglementation. Il concerne les bâtiments d'élevage et leurs annexes (silo, fumière...).

Le périmètre sanitaire rend cette zone inconstructible. Ainsi, un agriculteur ne peut pas construire un bâtiment d'élevage neuf ou une annexe à moins de 100 m d'habitations de tiers (sauf cas particuliers). À l'inverse, un tiers souhaitant construire à proximité d'une exploitation d'élevage, doit respecter cette même distance. C'est la règle dite de réciprocité (article L.111-3 du Code Rural) qui prévoit une marge de recul entre un bâtiment d'élevage, ses annexes et les habitations de tiers. »

(Source : Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan)

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment sinistré et l'extension de construction à usage non agricole sont autorisées dans ce périmètre.

Ce périmètre ne s'applique plus dès que le site, les bâtiments n'ont plus de vocation agricole.

➤ ADAPTATIONS MINEURES

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

➤ **OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...

...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

➤ **PERMIS DE DEMOLIR**

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

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

- périmètre de protection des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913),
- secteur bâti délimité par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

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

➤ **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

➤ **DÉFINITIONS**

Acrotère :

Point haut d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre les voies publiques ou privées et les parcelles privées ouvertes à la circulation générales.

Alignement bâti :

Les façades des bâtiments sont implantées dans le même prolongement horizontal par rapport à la voie publique ou privée.

Dépendance :

Construction détachée de la construction principale quelle que soit sa destination (abri de jardin, garage...), à caractère accessoire et non habitable.

L'abri de jardin est une dépendance destinée au stockage de matériel.

Coefficient d'occupation du sol (COS) :

Le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Il correspond au rapport exprimant le nombre de mètres carrés (m²) de surface de plancher, susceptibles d'être construits par mètre carré de surface de sol.

Construction :

Sont considérées comme constructions tous les bâtiments situés sur la même unité foncière.

Construction légère :

Est considérée comme construction légère, une dépendance ne comportant pas de fondation.

Égout du toit :

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'une façade, où se situe en général la gouttière.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des volumes des constructions, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...)

Emprise publique :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : aire de stationnement, cheminement piéton, espace vert ...

Façade :

Face extérieure d'un bâtiment côté voie ou face du terrain côté voie.

Faîtage :

Sommet de la construction.

Habitation :

Sont considérés comme habitations, toutes les constructions d'une même unité foncière à caractère habitable.

Hauteur de la construction :

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte pour définir la hauteur : les balustrades et garde-corps, souches de cheminées, lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux ...

Limites séparatives :

Limites qui ne sont pas riveraines d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Terrain naturel :

Terrain tel qu'il existe avant tous les travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Voie :

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

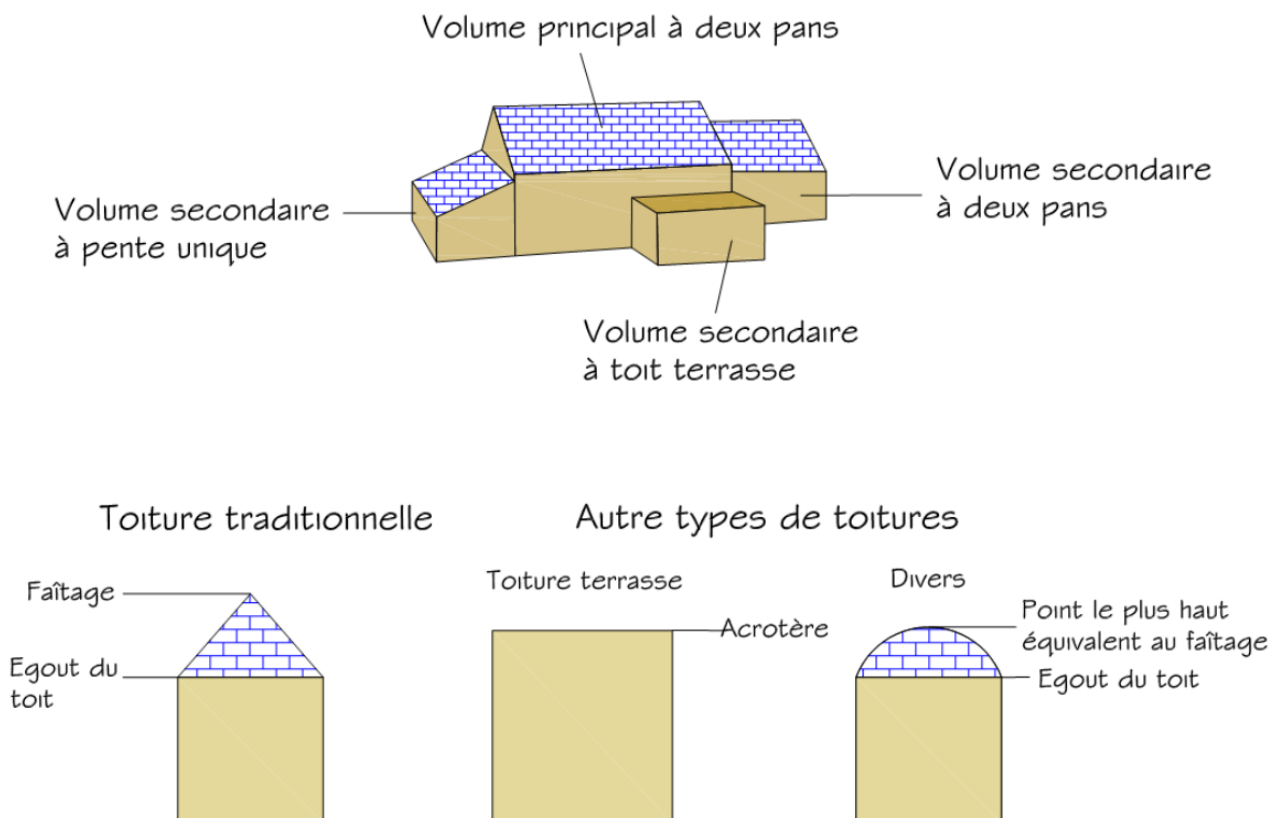
Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

Volume principal :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Volume secondaire / Extension :

Agrandissement de la construction principale, accolée    celle-ci et avec une hauteur inférieure.



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone Ua est une zone urbaine destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle correspond au centre ancien de la commune dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes en dehors des bâtiments existants ou autorisés dans la zone Ua, ou l'implantation d'habitations légères/mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf à l'arrière de la construction constituant la résidence de l'utilisateur durant une durée maximum de 3 ans à compter de la délivrance du permis de construire lorsque la résidence est en travaux,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Les constructions nouvelles à vocation d'habitat au sein du périmètre sanitaire autour des bâtiments agricoles tant que l'exploitation agricole restera active (règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural),
- Les dépôts, aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules et de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements du sol (hors exhaussements nécessaires à la restauration ou création de talus plantés), dépôt de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les reconstructions après sinistre, ne respectant pas les articles 3 à 11 du présent chapitre, pourront être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 3 - Voirie et accès

1- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées seront adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les voies présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

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

2- Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé.

3- Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantiront l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**1- Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions (volumes principaux) seront implantées :

- dans l'alignement du bâti existant (pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect),
- en l'absence d'alignement existant : dans une bande comprise entre 0 et 5 m à compter de l'alignement des voies ouvertes à la circulation,
- En présence de talus et haies et lorsque la largeur de façade de terrain ne permet pas une implantation répondant à un des deux cas précédents, l'implantation est libre.

2- Autres emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 m sur une, au moins, des limites séparatives, excepté en présence de haies bocagères de qualité ou de talus où une distance supérieure pourra être nécessaire afin d'en assurer la pérennité.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les abris de jardins seront intégrés dans un volume principal ou secondaire de la construction ou à la clôture périmétrique (dépendance).

Les garages seront soit compris dans le corps du volume principal, soit accolés.

En dehors des abris de jardins, les dépendances ne seront pas autorisées.

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des volumes secondaires sera limitée au deux tiers de l'emprise au sol du volume principal.

L'emprise au sol des dépendances sera limitée à 20 m².

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

Le nombre de niveaux sera limité à R+1+C.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

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

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 m au faîtage.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus pourra être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités :

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seront 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 projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrira. La qualité recherchée visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les matériaux utilisés devront être durables et d'entretien simple pour assurer la pérennité des usages et le maintien d'une esthétique des lieux.

Volumétrie :

Les volumes seront simples. Les décrochés devront participer à une composition architecturale de qualité.

Les extensions des constructions existantes seront réalisées dans le respect des proportions du bâti en place.

Les transformateurs, chaufferie, ventilation (...) devront être intégrés aux volumes des constructions ou insérés à l'arrière des bâtiments de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Façades :

Seront interdits :

- Les matériaux bruts de construction hormis le béton sous réserve d'une finition soignée (lasure, ragréage, ou brut de décoffrage parfaitement géré).
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les bardages métalliques et les bardages en polycarbonate ou en verre.

Les enduits auront une teinte se rapprochant de la nuance de la pierre. Ils seront lissés ou talochés. Les lasures sur béton seront mates.

Le rouge se diffuse ponctuellement dans tout le bourg. Cette couleur sera utilisée de manière ponctuelle pour mettre en évidence certains éléments architecturaux. Les effets de masse seront à éviter.

Les menuiseries seront de couleur neutre (gris, noir, blanc, brun...) ou rouge pour le bâti en pierre.

Le dessin des ouvertures sera vertical.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux comporteront deux versants.

Une pente unique sera acceptée pour les volumes secondaires (sous réserve de lui être perpendiculaire s'ils se trouvent en pignon) et dépendances.

Les croupes seront fortement déconseillées.

Les matériaux utilisés pour les couvertures des volumes principaux seront en ardoise naturelle, ou en ardoise synthétique sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle. Dans le cas d'une architecture plus contemporaine, des couvertures en zinc de finition Quartz ou Anthra seront autorisées.

Les capteurs solaires seront intégrés aux toitures.

Restauration du bâti ancien :

Une attention particulière sera portée aux projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, garde-corps, volets, appuis de fenêtres, auvents et décors divers seront maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Aspect des dépendances :

Les dépendances devront être simples, en harmonie avec les constructions d'une même propriété. Ils respecteront les matériaux déjà utilisés pour la construction ou les clôtures (bois, acier, maçonnerie).

Clôtures :

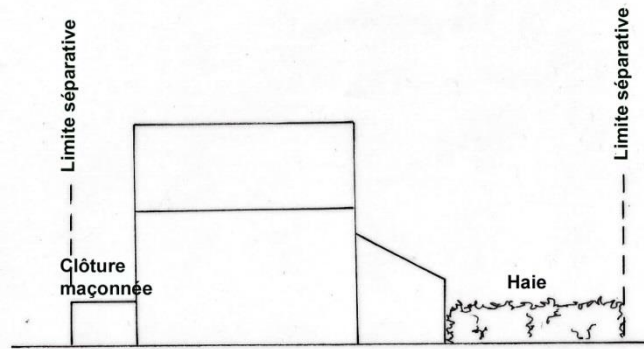
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre, talus existants, haies végétales d'essences locales seront conservées et entretenues.

En façade sur voie, dans l'hypothèse d'une implantation en alignement sur pré-existant ou comprise entre 0 et 5 m de l'alignement sur voies, les clôtures seront édifiées dans le prolongement du bâti, le recul compris entre la voie et le bâti sera non clos :

- Lorsque la construction ne jouxte pas de limite séparative, les clôtures seront maçonnées, dans les mêmes matériaux que le bâti qu'elles prolongent, dans un matériau différent s'il participe également au dessin de la façade (par exemple prolongement du bardage), en pierres locales jointoyées ou non, avec une hauteur minimale de 2 m depuis le bâti jusqu'à une au moins des limites séparatives. De l'autre côté du bâti principal, et toujours dans l'alignement de ce bâti, les clôtures seront végétales si elles ne sont pas maçonnées et dans ce cas d'une hauteur maximale de 2 m. Une clôture en bois ou grillagée (grillage gris ou vert) pourra être placée à l'arrière des plantations.

Exemple :



- Lorsque la construction jouxte une limite séparative, les clôtures seront maçonnées ou végétales, selon les mêmes critères que ci-dessus. Une clôture en bois ou grillagée (grillage gris ou vert) pourra être placée à l'arrière des plantations.

Dans les autres cas (présence de talus ou de haies, ou lorsque la largeur de façade de terrain ne permet pas une implantation dans la bande des 5 m), les clôtures en façades pourront être implantées à l'alignement. Elles seront végétales, d'une hauteur maximale de 2 m, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture bois placés à l'arrière et d'une hauteur ne pouvant excéder celle des plantations.

Les portails seront en harmonie avec la clôture (hauteur, aspect) qu'ils prolongent ou, dans le cas d'une clôture végétale, de la teinte des menuiseries (cf article Ua 11 – façades) excepté le blanc qui sera interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage (vert ou gris), doublé ou non d'une haie vive, de lisses bois, éventuellement de palissades bois en continu ou ponctuellement, d'une haie mitoyenne (excepté en bordure d'un espace public où la haie sera plantée à 0,50 m minimum de la limite), le tout ne dépassant pas la hauteur de 2 m.

Les haies de lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) et de résineux seront interdites.

Les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les matériaux non durables ou ne respectant pas la qualité architecturale du bourg (plaques de béton, brandes, lisses...) seront interdits.

Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Article Ua 13 - Espaces libres et plantations

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères repérées sur les documents graphiques du présent P.L.U. au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, qui compromettraient l'existence et la pérennité d'une haie, seront subordonnés à la mise en place de mesures compensatoires au moins équivalentes en structure et dans le rôle joué par l'élément (connexion biologique, rôle anti érosif...). La replantation

se fera au moyen d'essences locales. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport à la limite de l'emprise existante des éléments recensés au titre de la loi Paysage indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., afin de préserver le système racinaire et aérien des arbres, excepté pour les structures légères.

Les talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, devront être conservés. Seront admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les arbres existants d'essences locales et en bon état phytosanitaire devront être maintenus tant que possible.

L'espace entre la voie et la façade, espace tampon ouvert, sera végétalisé (gazon, plantes tapissantes) ou revêtu de matériaux de qualité du type pavage/dallage en pierre, gravillons rouges. Les emmarchements, rampes... seront également soignés et en harmonie avec les matériaux avoisinants (murs de clôture, revêtements de sol, façade de l'habitation...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

Article Ua 15 - Performances énergétiques et environnementales

Toute construction faisant l'objet d'un permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur en matière énergétique et environnementale.

Article Ua 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone Ub est une zone urbaine destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes en dehors des bâtiments existants ou autorisés dans la zone Ub, ou l'implantation d'habitations légères/mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf à l'arrière de la construction constituant la résidence de l'utilisateur durant une durée maximum de 3 ans à compter de la délivrance du permis de construire lorsque la résidence est en travaux,
- Les constructions et extensions à vocation d'habitat au sein du périmètre de la zone inondable,
- Les constructions nouvelles à vocation d'habitat au sein du périmètre sanitaire autour des bâtiments agricoles tant que l'exploitation agricole restera active (règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural),
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Les dépôts, aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules et de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements du sol (hors exhaussements nécessaires à la restauration ou création de talus plantés), dépôt de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les reconstructions après sinistre, ne respectant pas les articles 3 à 11 du présent chapitre, pourront être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ub 3 - Voirie et accès

1- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les voies présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

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

2- Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé.

3- Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantiront l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La création d'un puits, l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales seront préconisées pour le recueil individualisé de ses propres eaux de pluie.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

Les constructions (volumes principaux) seront implantées :

- dans une bande comprise entre 0 et 5 m à compter de l'alignement des voies ouvertes à la circulation, hors présence de talus et haies (notamment dans l'éco-hameau des Courtieux de la Porte) et lorsque la largeur de façade de terrain le permet,
- dans les autres cas, l'implantation est libre.

2- Autres emprises publiques

En bordure des terrains ferroviaires, toute construction ou extension devra respecter un recul minimum de 2 m de la limite légale de l'emprise ferroviaire.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 m sur une, au moins, des limites séparatives, excepté en présence de haies bocagères de qualité ou de talus (cas de l'éco-hameau) où une distance supérieure pourra être nécessaire afin d'en assurer la pérennité.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dépendances type abri de jardin et garage seront autorisées. Toute autre dépendance sera interdite.

Les abris de jardin (un seul par îlot de propriété) seront intégrés à la clôture périmétrique.

Les garages pourront être implantés en limite séparative (en façade ou en retrait de la façade) ou intégrés aux clôtures autorisées dans l'alignement du bâti (cf article Ub 11 – Clôtures).

- Pour les logements individuels, ils seront limités à un par propriété.
- Pour les logements collectifs, ils seront limités à un par logement.

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des volumes secondaires sera limitée au deux tiers de l'emprise au sol du volume principal.

L'emprise au sol des dépendances types abris de jardins sera limitée à 20 m².

L'emprise au sol des dépendances type garages de logements individuels sera limitée à 50 m².

L'emprise au sol des dépendances type garages de logements collectifs sera limitée à 20 m² par garage.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

Le nombre de niveaux sera limité à R+1+C.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m au faîtage.

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

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 m au faîtage pour les abris de jardins et 4,5 m au faîtage pour les garages.

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités :

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seront 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 projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrira. La qualité recherchée visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les matériaux utilisés devront être durables et d'entretien simple pour assurer la pérennité des usages et le maintien d'une esthétique des lieux.

Volumétrie :

Les volumes seront simples. Les décrochés devront participer à une composition architecturale de qualité.

Les extensions des constructions existantes seront réalisées dans le respect des proportions du bâti en place.

Les transformateurs, chaufferie, ventilation (...) devront être intégrés aux volumes des constructions ou insérés à l'arrière des bâtiments de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Façades :

Seront interdits :

- Les matériaux bruts de construction hormis le béton sous réserve d'une finition soignée (lasure, ragréage, ou brut de décoffrage parfaitement géré).
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les enduits seront de couleur naturelle (gris, beige, brun...). Ils seront lissés ou talochés. Les lasures sur béton seront mates.

Le rouge se diffuse ponctuellement dans tout le bourg. Cette couleur sera utilisée de manière ponctuelle pour mettre en évidence certains éléments architecturaux. Les effets de masse seront à éviter.

Les menuiseries seront de couleur neutre (gris, noir, blanc, brun...) ou rouge pour le bâti en pierre.

Les capteurs solaires seront intégrés aux toitures ou aux façades.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions traditionnelles comporteront deux versants.

Dans le cas d'une architecture plus contemporaine, d'autres types de toitures seront acceptés pour les volumes principaux : pente unique, pyramidale... Les toitures terrasses seront également autorisées dans la mesure où elles s'inscriront dans une volumétrie de qualité architecturale (les volumes monolithiques seront interdits).

Pour les volumes secondaires, une pente unique (sous réserve de lui être perpendiculaire s'ils se trouvent en pignon) ou toiture terrasse, végétalisée ou non, seront acceptées. Les dépendances seront soumises aux mêmes règles que les volumes secondaires.

Les croupes seront fortement déconseillées.

Les matériaux utilisés pour les couvertures des volumes principaux seront en ardoise naturelle, ou en ardoise synthétique sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle. Dans le cas d'une architecture plus contemporaine, des couvertures en zinc de finition Quartz ou Anthra seront autorisées.

Les capteurs solaires devront être intégrés aux toitures ou aux façades.

Restauration de bâti ancien :

Une attention particulière sera portée aux projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, garde-corps, volets, appuis de fenêtres, auvents et décors divers seront maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Aspect des dépendances :

Les dépendances - garages, abris de jardins - devront être simples, en harmonie avec les constructions d'une même propriété. Ils respecteront les matériaux déjà utilisés pour la construction ou les clôtures (bois, acier, maçonnerie).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre, talus existants, haies végétales d'essences locales seront conservées et entretenues.

En façade sur voie, dans l'hypothèse d'une implantation comprise entre 0 et 5 m de l'alignement, les clôtures seront édifiées dans le prolongement du bâti. Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m, seront végétales, une clôture en bois ou grillagée (grillage gris ou vert) pourra être placée à l'arrière des plantations. Le recul compris entre la voie et le bâti sera non clos.

Dans les autres cas (présence de talus ou haies ou lorsque la largeur de façade de terrain ne permet pas une implantation dans la bande de 5 m), les clôtures en façades pourront être implantées à l'alignement. Elles seront végétales, d'une hauteur maximale de 2 m, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture bois placés à l'arrière et d'une hauteur ne pouvant excéder celle des plantations.

Les portails seront en bois ou métal, dans la même matière et de la même hauteur que la clôture. Ils seront de la couleur de la clôture qu'ils prolongent ou, dans le cas d'une clôture végétale, de la teinte des menuiseries (cf article Ub 11 – façades) excepté le blanc qui sera interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage (vert ou gris), doublé ou non d'une haie vive, de lisses bois, éventuellement de palissades bois en continu ou ponctuellement, d'une haie mitoyenne (excepté en bordure d'un espace public où la haie sera plantée à 0,50 m minimum de la limite), le tout ne dépassant pas la hauteur de 2 m.

Les haies de lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) et de résineux seront interdits.

Les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les matériaux non durables ou ne respectant pas la qualité architecturale du bourg (plaques de béton, brandes, lisses...) seront interdits.

L'implantation d'une clôture de type défensive sera préconisée en bordure des terrains ferroviaires.

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Article Ub 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (EBC) délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe ou abattage qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères repérées sur les documents graphiques du présent P.L.U. au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, qui compromettraient l'existence et la pérennité d'une

haie, seront subordonnés à la mise en place de mesures compensatoires au moins équivalentes en structure et dans le rôle joué par l'élément (connexion biologique, rôle anti érosif...). La replantation se fera au moyen d'essences locales. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport à la limite de l'emprise existante des éléments classés comme EBC ou recensés au titre de la loi Paysage indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., afin de préserver le système racinaire et aérien des arbres, excepté pour les structures légères.

Les talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, devront être conservés. Seront admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les arbres existants d'essences locales et en bon état phytosanitaire devront être maintenus tant que possible.

L'espace entre la voie et la façade, espace tampon ouvert, sera végétalisé (gazon, plantes tapissantes) ou revêtu de matériaux de qualité du type pavage/dallage en pierre, gravillons. Les emmarchements, rampes... seront également soignés et en harmonie avec les matériaux avoisinants (murs de clôture, revêtements de sol, façade de l'habitation...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

Article Ub 15 - Performances énergétiques et environnementales

Toute construction faisant l'objet d'un permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur en matière énergétique et environnementale.

Article Ub 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui 2,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Les terrains de jeux ou de sport,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - o d'être intégrée au bâtiment principal d'activités,
 - o que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité,
- La construction d'une loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - o d'être intégrée au bâtiment principal d'activités,
 - o que la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 35 m²,
- La rénovation ou la reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes sur la zone, sous réserve du respect des volumes initiaux,
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sur la zone, sous réserve qu'elles restent mesurées (dans la limite de 30% du volume principal initial),
- L'installation de bâtiments modulaires temporaires non ancrés dans le sol dont la présence ne pourra excéder 3 ans,
- Les affouillements et exhaussements du sol (hors exhaussements nécessaires à la restauration ou création de talus plantés) non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui 3 - Voirie et accès

1- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées seront adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les voies présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Les accès sur une voie ouverte seront aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante de part et d'autre de la voie d'accès et à permettre l'accès de tous véhicules sans manœuvre dangereuse sur cette même voie d'accès.

Aucune opération nouvelle ne pourra prendre accès depuis la RD 766 et la RD 766 bis.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

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

2- Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé.

3- Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, seront admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte

à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement devra être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement pour les habitations préexistantes sur la zone.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantiront l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les îlots de propriétés dont les surfaces sont égales ou supérieures à 5 000 m², les aménagements nécessaires au libre écoulement interne des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ui 6 - Implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des routes départementales n°766, 167 et 766 bis, les constructions ou installations nouvelles devront être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Pour les autres voies, les constructions ou installations nouvelles seront implantées avec un retrait maximum de 20 m à compter de la limite d'emprise de la voie.

En bordure des terrains ferroviaires, toute construction ou extension devra respecter un recul minimum de 5 m de la limite légale de l'emprise ferroviaire.

Article Ui 7 - Implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées en limite séparative ou avec un retrait minimum de 5 m.

Les constructions ou installations nouvelles, pour des raisons de sécurité, ne pourront jouxter qu'une seule limite latérale (accessibilité incendie).

Les constructions implantées en limite séparative devront comporter un mur coupe-feu.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, devra toujours être aménagé un espace suffisant, sans être inférieur à 5 m, pour permettre l'entretien, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain sur lequel elles sont implantées.

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 30% du volume principal initial.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ou installations est fixée à 12 m à l'acrotère ou à l'égout du toit, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, citernes, ...). Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

Les acrotères seront dimensionnés afin de dissimuler les appareillages techniques en toiture.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation existantes sur la zone restera inférieure à la hauteur du volume principal sur lequel elle viendra s'accrocher.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Généralités :**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seront 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 projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrira. La qualité recherchée visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les matériaux utilisés devront être durables et d'entretien simple pour assurer la pérennité des usages et le maintien d'une esthétique des lieux.

Volumes :

Les volumes resteront simples.

Façades :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux devront être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les matériaux bruts de construction seront interdits hormis le béton sous réserve d'une finition soignée (lasure, ragréage, ou brut de décoffrage parfaitement géré).

Les bardages métalliques, en polycarbonate ou en verre (non réfléchissant) seront autorisés. Le bardage bois restera néanmoins la référence. Le bois devra rester brut.

Les bâtiments seront de teintes neutres (brun, gris, noir) pour une meilleure intégration dans le paysage. Des teintes claires ou vives pourront être utilisées ponctuellement. Les bardages seront en bois naturel, ou de teintes allant du gris moyen au gris foncé ou noir.

Toitures :

Les toitures seront de 2 types, et/ou :

- toitures à deux pentes égales avec un minimum de 15%,
- toitures terrasse, végétalisées ou non.

Les panneaux photovoltaïques et thermiques seront encastrés pour les toitures à 2 pentes ou dissimulés par les acrotères.

Enseignes – Signalétique – Publicité :

Une enseigne sera intégrée au mur de clôture imposé en entrée de lot.

Les enseignes liées aux constructions ne pourront dépasser la hauteur de l'acrotère. Elles seront apposées directement sur la façade de construction. Elles seront limitées au nombre de 2 : une en façade principale, la deuxième, sur une autre façade ou en pignon. Elles ne pourront dépasser la moitié de la hauteur du bâtiment et n'auront pas de fond : chaque logo ou lettrage sera indépendant.

Une seule enseigne de type totem sera tolérée par lot, totem d'une hauteur maximale de 4,5 m.

Une signalétique d'orientation et de repérage sera tolérée sous réserve d'homogénéité au sein d'un même lot et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Tout autre support de publicité sera interdit.

Clôtures :

Les clôtures sont obligatoires.

Chaque entrée de propriété devra être matérialisée par un mur en pierres de pays, jointoyé ou non, ou en béton sous réserve d'une finition soignée (lasure, ragréage, ou brut de décoffrage parfaitement géré). Il ne pourra dépasser une longueur de 4 m et une hauteur de 2 m. Les coffrets, boîtes aux lettres et enseigne (une seule) y seront intégrés. Le portail qui lui sera associé sera ajouré.

En façade et en limites de voies, elles seront en panneaux rigides de treillis soudés de 2 m de hauteur, de teintes vert foncé (type RAL 6005), gris terre d'ombre (type RAL 7022), gris anthracite (type RAL 7016), ou approchant. Elles seront implantées en limite, et obligatoirement doublée d'une haie placée à l'arrière d'une hauteur maximale de 2 m.

En limites séparatives, les clôtures seront en treillis soudés, de teintes vert foncé ou gris, d'une hauteur maximale de 2 m ou en bois brut ajouré d'une hauteur maximale de 1,5 m. Elles devront être doublées d'une haie bocagère (excepté le long de la RD 766) constituée d'arbres et d'arbustes, sauf dans le cas où une haie est déjà présente.

Le long du ruisseau de Brambily, la haie bocagère devra être plantée en haut de talus et à l'arrière de la clôture (pour son rôle écologique), elle sera classée comme EBC.

L'implantation d'une clôture de type défensive d'une hauteur de 2 m sera préconisée en bordure des terrains ferroviaires.

Pour toutes les clôtures, un solin béton d'une hauteur maximale de 30 cm sera toléré afin de faciliter l'entretien.

Seront interdits les murs en parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

Les haies de lauriers palmés (*Prunus laurocerasus*) et de résineux seront interdites.

Article Ui 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, nécessaire au fonctionnement de l'activité (salariés, visiteurs, livraisons...) devra être aménagé sur les parcelles privatives et en dehors des espaces publics.

Les places de stationnement seront spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

Les aménagements devront prendre en compte les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement/déchargement de tous les véhicules en dehors de l'espace public.

Les stationnements d'attente des poids-lourds éventuellement nécessaires à l'activité seront mis en place à l'intérieur des lots.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Article Ui 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (EBC) délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe ou abattage qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères repérées sur les documents graphiques du présent P.L.U. au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, qui compromettraient l'existence et la pérennité d'une haie, seront subordonnés à la mise en place de mesures compensatoires au moins équivalentes en structure et dans le rôle joué par l'élément (connexion biologique, rôle anti érosif...). La replantation se fera au moyen d'essences locales. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à la limite de l'emprise existante des éléments classés comme EBC ou recensés au titre de la loi Paysage indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., afin de préserver le système racinaire et aérien des arbres, excepté pour les structures légères.

Les arbres existants d'essences locales et en bon état phytosanitaire devront être maintenus tant que possible.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

Article Ui 15 - Performances énergétiques et environnementales

Toute construction faisant l'objet d'un permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur en matière énergétique et environnementale.

Article Ui 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute création de voirie nouvelle devra prendre en compte et anticiper l'arrivée future des réseaux de communications électroniques (mise en place de fourreaux en attente).

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les secteurs à urbaniser étant constitués d'îlots non urbanisés dans le bourg, en périphérie du centre ancien, ces zones, affectées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, seront ici dénommées 1AUb, en référence à la zone urbaine Ub.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes en dehors des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, ou l'implantation d'habitations légères/mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf à l'arrière de la construction constituant la résidence de l'utilisateur durant une durée maximum de 3 ans à compter de la délivrance du permis de construire lorsque la résidence est en travaux,
- La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale,
- Les dépôts, aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules et de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements du sol (hors exhaussements nécessaires à la restauration ou création de talus plantés), dépôt de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne seront autorisées que dans le cadre d'études préalables d'ensemble permettant des aménagements partiels ou des opérations d'aménagement global. Les opérations pourront se faire par tranche ou sous la forme d'opérations différentes ou successives, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du futur secteur et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

Dans l'attente du projet d'aménagement, l'activité agricole, sous réserve qu'elle n'engendre pas de nuisances pour l'habitat riverain existant, pourra être maintenu dans un souci d'entretien.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article 1AU 3 - Voirie et accès****1- Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées seront adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les voies présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**1- Alimentation en eau potable**

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

2- Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé.

3- Assainissement**a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantiront l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La création d'un puisard, l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales seront préconisées pour le recueil individualisé de ses propres eaux de pluie.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**1- Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions (volumes principaux) seront implantées :

- dans une bande comprise entre 0 et 5 m à compter de l'alignement des voies ouvertes à la circulation, hors présence de talus et haies et lorsque la largeur de façade de terrain le permet,
- dans les autres cas, l'implantation est libre.

2- Autres emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 m sur une, au moins, des limites séparatives excepté en présence de haies bocagères de qualité ou de talus où une distance supérieure pourra être nécessaire afin d'en assurer la pérennité.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dépendances type abri de jardin et garage seront autorisées. Toute autre dépendance sera interdite.

Les abris de jardin (un seul par îlot de propriété) seront intégrés à la clôture périmétrique.

Les garages pourront devront être implantés en limite séparative (en façade ou en retrait de la façade) ou intégrés aux clôtures autorisées dans l'alignement du bâti (cf article Ub 11 – Clôtures).

- Pour les logements individuels, ils seront limités à un par propriété.
- Pour les logements collectifs, ils seront limités à un par logement.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des volumes secondaires sera limitée au deux tiers de l'emprise au sol du volume principal.

L'emprise au sol des dépendances types abris de jardins sera limitée à 20 m².

L'emprise au sol des dépendances type garages de logements individuels sera limitée à 50 m².

L'emprise au sol des dépendances type garages de logements collectifs sera limitée à 20 m² par garage.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Le nombre de niveaux sera limité à R+1+C.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m au faîtage.

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

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 m au faîtage pour les abris de jardins et 4,5 m au faîtage pour les garages.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralité :

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seront 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 projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrira. La qualité recherchée visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les matériaux utilisés devront être durables et d'entretien simple pour assurer la pérennité des usages et le maintien d'une esthétique des lieux.

Volumétrie :

Les volumes seront simples. Les décrochés devront participer à une composition architecturale de qualité.

Les transformateurs, chaufferie, ventilation (...) devront être intégrés aux volumes des constructions ou insérés à l'arrière des bâtiments de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Façades :

Seront interdits :

- Les matériaux bruts de construction hormis le béton sous réserve d'une finition soignée (lasure, ragréage, ou brut de décoffrage parfaitement géré).
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les enduits seront de couleur naturelle (gris, beige, brun...). Ils seront lissés ou talochés. Les lasures sur béton seront mates.

Le rouge se diffuse ponctuellement dans tout le bourg. Cette couleur sera utilisée de manière ponctuelle pour mettre en évidence certains éléments architecturaux. Les effets de masse seront à éviter.

Les menuiseries seront de couleur neutre (gris, noir, blanc, brun...).

Les capteurs solaires seront intégrés aux toitures ou aux façades.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions traditionnelles comporteront deux versants.

Dans le cas d'une architecture plus contemporaine, d'autres types de toitures seront acceptés pour les volumes principaux : pente unique, pyramidale... Les toitures terrasses seront également autorisées dans la mesure où elles s'inscriront dans une volumétrie de qualité architecturale (les volumes monolithiques seront interdits).

Pour les volumes secondaires, une pente unique (sous réserve de lui être perpendiculaire s'ils se trouvent en pignon) ou toiture terrasse, végétalisée ou non, seront acceptées. Les bâtiments annexes seront soumis aux mêmes règles que les volumes secondaires.

Les croupes seront fortement déconseillées.

Les matériaux utilisés pour les couvertures des volumes principaux seront en ardoise naturelle, ou en ardoise synthétique sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle. Dans le cas d'une architecture plus contemporaine, des couvertures en zinc de finition Quartz ou Anthra seront autorisées.

Les capteurs solaires seront intégrés aux toitures ou aux façades.

Aspect des dépendances :

Les dépendances - garages, abris de jardins - devront être simples, en harmonie avec les constructions d'une même propriété. Ils respecteront les matériaux déjà utilisés pour la construction ou les clôtures (bois, acier, maçonnerie).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre, talus existants, haies végétales d'essences locales seront conservées et entretenues.

En façade sur voie, dans l'hypothèse d'une implantation comprise entre 0 et 5 m de l'alignement, les clôtures seront édifiées dans le prolongement du bâti. Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m, seront végétales, une clôture en bois ou grillagée (grillage gris ou vert) pourra être placée à l'arrière des plantations. Le recul compris entre la voie et le bâti sera non clos.

Dans les autres cas (présence de talus ou haies ou lorsque la largeur de façade de terrain ne permet pas une implantation dans la bande de 5 m), les clôtures en façades pourront être implantées à l'alignement. Elles seront végétales, d'une hauteur maximale de 2 m, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture bois placés à l'arrière et d'une hauteur ne pouvant excéder celle des plantations.

Les portails seront en bois ou métal, dans la même matière et de la même hauteur que la clôture. Ils seront de la couleur de la clôture qu'ils prolongent ou, dans le cas d'une clôture végétale, de la teinte des menuiseries (cf article 1AU 11 – façades) excepté le blanc qui sera interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage (vert ou gris), doublé ou non d'une haie vive, de lisses bois, éventuellement de palissades bois en continu ou ponctuellement, d'une haie mitoyenne (excepté en bordure d'un espace public où la haie sera plantée à 0,50 m minimum de la limite), le tout ne dépassant pas la hauteur de 2 m.

Les haies de lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) et de résineux seront interdites.

Les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les matériaux non durables ou ne respectant pas la qualité architecturale du bourg (plaques de béton, brandes, lisses...) seront interdits.

Article 1AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères repérées sur les documents graphiques du présent P.L.U. au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, qui compromettraient l'existence et la pérennité d'une haie, seront subordonnés à la mise en place de mesures compensatoires au moins équivalentes en structure et dans le rôle joué par l'élément (connexion biologique, rôle anti érosif...). La replantation se fera au moyen d'essences locales. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport à la limite de l'emprise existante des éléments recensés au titre de la loi Paysage indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., afin de préserver le système racinaire et aérien des arbres, excepté pour les structures légères.

Les talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, devront être conservés. Seront admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les arbres existants d'essences locales et en bon état phytosanitaire devront être maintenus tant que possible.

L'espace entre la voie et la façade, espace tampon ouvert, sera végétalisé (gazon, plantes tapissantes) ou revêtu de matériaux de qualité du type pavage/dallage en pierre, gravillons. Les emmarchements, rampes... seront également soignés et en harmonie avec les matériaux avoisinants (murs de clôture, revêtements de sol, façade de l'habitation...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non règlementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES****Article 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction faisant l'objet d'un permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur en matière énergétique et environnementale.

Article 1AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute création de voirie nouvelle dans le cadre de l'aménagement des différents secteurs à urbaniser devra prendre en compte et anticiper l'arrivée future des réseaux de communication électroniques (mise en place de fourreaux en attente).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** : délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** : délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites.
- **Azh** : délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE Loire-Bretagne) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Vilaine).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tous secteurs : (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2)

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol,
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- L'ouverture, l'exploitation ou l'extension de carrières ou de mines,
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules et de ferrailles.

En secteur Ab :

- Toute construction ou installation excepté celles indiquées à l'article A2,

En secteur Azh :

- Toute construction ou installation excepté celles indiquées à l'article A2,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - o comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers,

- création de plan d'eau,
- imperméabilisation...

... à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif

En secteur Aa :

1 - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Les constructions, restaurations, extensions et les installations liées et/ou nécessaires aux exploitations agricoles existantes, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Les reconstructions après sinistres seront autorisées, nonobstant les dispositions des articles A1 à A16, sous réserve du respect des volumes initiaux.

2 - Les logements de fonctions :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà de logement intégré à l'exploitation,
- que l'implantation de la construction se fasse :
 - ✓ prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation,
 - ✓ en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),
- que l'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

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

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

Un local de surveillance ou une loge de gardiens nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité pourra être admis en plus ou à la place du logement de fonction, sous réserve :

- qu'il soit attenant, en extension ou intégré à un des bâtiments d'exploitation,
- d'une emprise au sol maximale de 35 m².

3 - Autres constructions :

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification :

- soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...),
- restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
- respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural,
- ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

En secteur Ab :

- Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site.

En secteurs Aa et Ab :

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils :
 - présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination,
 - soient réalisés en construction légère,
 - soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les infrastructures d'intérêt général (notamment les installations ferroviaires) nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone ou nécessaires à la restauration ou la création de talus plantés, aux travaux d'intérêt général (installation ferroviaire).
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, sous réserve :
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Azh :

Les aménagements légers,

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers/cyclables et les sentiers équestres non imperméabilisés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

sous réserve que :

- leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
- ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2- Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

En secteur Aa:

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau excepté pour la résidence de l'un des exploitants, pour du logement de fonction ou de l'accueil touristique en milieu rural.

En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.

L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages...) pourront être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendance) restera inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles devront être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 50 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Voirie et accès

1- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les voies présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Sera interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

2- Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers. Leurs abords seront dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD 766.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs seront limités à un par propriété et par usage (habitation, exploitation) au plus.

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

Les cheminements piétons existants seront préservés.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Seront interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2- Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Seront interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

3- Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur seront admises. Le système d'assainissement sera adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des routes départementales, les constructions nouvelles ou installations seront implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole seront implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage respecteront les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Les constructions et installations respecteront une distance minimale de 2 m de la limite légale de l'emprise ferroviaire.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre respecteront une marge d'isolement par rapport aux limites des zones urbaines, à urbaniser et naturelles. Cette marge d'isolement sera déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et sera au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones urbaines, à urbaniser et naturelles proches.

Les autres constructions seront implantées en limite séparative ou avec un retrait de 5 m maximum. Les constructions, pour des raisons de sécurité, ne pourront jouxter qu'une seule limite latérale (accessibilité incendie).

Les constructions implantées en limites séparatives devront comporter un mur coupe-feu.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées en dehors des limites imposées par l'article A2.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- 15 m au faîtage des bâtiments à usage agricole,
- 9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation admises dans l'article A2,
- 5 m au faîtage pour les dépendances.

Toutefois, ces constructions pourront atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des constructions sera établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour toute autre construction de type silo, cheminée, éolienne...

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus pourra être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au faîtage avec celles des constructions voisines.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**Généralités :**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur seront de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Façades :

Seront interdits :

- Les matériaux bruts de construction hormis le béton sous réserve d'une finition soignée (lasure, ragréage, ou brut de décoffrage parfaitement géré),
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Seront autorisés les bardages bois, métalliques, en polycarbonate ou en verre sous réserve d'une bonne intégration. Les bardages bois seront vivement conseillés. Tout bardage devra rester brut, en bois ou en gris moyen.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures tiendront compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniseront avec le bâti et le paysage environnant.

Les haies végétales pourront être doublées de clôtures grillagées simples ou en bois, placées à l'arrière de la haie et d'une hauteur maximale de 2 m. Excepté en bordure des terrains ferroviaires, où il sera préconisé d'implanter une clôture grillagée de type défensive en limite de propriété.

Les haies de lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) et de résineux seront interdites.

La hauteur maximale des murets est fixée à 0,50 m.

Les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les matériaux non durables ou ne respectant pas le caractère naturel des lieux (plaques de béton, brandes, lisses...) seront interdits.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (EBC) délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont interdits :

- o les défrichements,
- o toute coupe ou abattage qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées sur les documents graphiques du présent P.L.U., au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, qui compromettraient l'existence et la pérennité d'une haie, seront subordonnés à la mise en place de mesures compensatoires au moins équivalentes en structure et dans le rôle joué par l'élément (connexion biologique, rôle anti érosif...). La replantation

se fera au moyen d'essences locales. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les constructions et installations respecteront un recul minimal de 5,00 m par rapport à la limite de l'emprise existante des éléments classés comme EBC et recensés au titre de la loi Paysage indiqués aux documents graphique du présent P.L.U., afin de préserver le système racinaire et aérien des arbres, excepté pour les structures légères.

Les talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, devront être conservés. Seront admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations et bâtiments agricoles, les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances, seront accompagnés d'une haie bocagère s'intégrant à la trame végétale existante ou de bosquets (quelques arbres) limitant visuellement l'impact de bâtiments longs (voir annexe n°2).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales

Toute construction faisant l'objet d'un permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur en matière énergétique et environnementale.

Article A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE Loire-Bretagne) et/ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Vilaine).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs :

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- Les affouillements, comblements et exhaussements du sol (hors exhaussement nécessaire à la restauration de talus plantés), dépôt de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, excepté les structures indiquées à l'article N2,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles,
- L'ouverture, l'exploitation ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En secteur Na :

- Les constructions de toute nature (à usage d'habitation ou non) autres que celles visées à l'article N2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes.

En secteur Nzh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - o comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - o création de plans d'eau,
 - o imperméabilisation...
- ... à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En secteur Na:

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative,
- Sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères, ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière : les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,
- Les installations et constructions nécessaires aux activités autorisées dans la zone sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, d'une emprise au sol et d'une hauteur limitée,
- Les constructions légères telles que les abris pour animaux n'excédant pas 16 m² d'emprise au sol et 2,5 m au faîtage sous condition d'une bonne intégration paysagère,
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'une bonne intégration paysagère,
- Les zones de loisirs et d'hébergement aérien (du type cabanes perchées ou sur pilotis) où seuls sont autorisés les bâtiments ou structures liés à l'activité, soit par tranche d'un hectare :
 - o Au plus : 3 bâtiments au sol, de 20 m² maximum chacun, correspondant à l'accueil, les sanitaires, les réserves...en dehors de la zone inondable,
 - o Et au plus : 10 « cabanes perchées » accrochées ou sur pilotis, situées à plus de 2 m du sol.

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - o à la défense nationale,
 - o à la sécurité civile,
- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers/cyclables et les sentiers équestres non imperméabilisés, les passerelles pour passage des cours d'eau, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ou les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve :
 - o de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux,
 - o que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
 - o que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 - Voirie et accès

Sera interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès seront adaptées aux usages qu'ils supporteront ou aux opérations qu'ils desserviront.

Les terrains, sur lesquels des activités ou installations seront autorisées, devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau

Seront interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

2- Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Seront interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

3- Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il pourra être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des terrains ferroviaires, toute construction ou extension devra respecter un recul minimum de 2 m de la limite légale du chemin de fer.

Le long des routes départementales, les constructions nouvelles ou installations seront implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

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

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées en dehors des limites imposées par l'article N2.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder une hauteur de 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions légères ne peut excéder 2,5 m au faîtage.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Généralités :

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seront de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions s'intégreront à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

La hauteur maximale des murets est fixée à 0,50 m.

Les haies végétales pourront être doublées de clôtures grillagées simples ou en bois, placées à l'arrière de la haie et d'une hauteur maximale de 2 m, excepté en bordure des terrains ferroviaires, où il est préconisé d'implanter une clôture grillagée de type défensive en limite de propriété.

Les haies de lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) et de résineux seront interdites.

Les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les matériaux non durables ou ne respectant pas le caractère naturel des lieux (plaques de béton, brandes, lisses...) seront interdits.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (EBC) délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe ou abattage qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées sur les documents graphiques du présent P.L.U., au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, qui compromettraient l'existence et la pérennité d'une

haie, seront subordonnés à la mise en place de mesures compensatoires au moins équivalentes en structure et dans le rôle joué par l'élément (connexion biologique, rôle anti érosif...). La replantation se fera au moyen d'essences locales. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les constructions et installations respecteront un recul minimal de 5,00 m par rapport à la limite de l'emprise existante des éléments classés comme EBC et recensés au titre de la loi Paysage indiqués aux documents graphique du présent P.L.U., afin de préserver le système racinaire et aérien des arbres, excepté pour les structures légères et habitation légères de loisirs autorisées dans la zone (du type cabanes perchées).

Les talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, devront être conservés. Seront admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

La végétation naturelle, les arbres d'essences locales et en bon état phytosanitaire seront conservés tant que possible. L'abattage d'arbres (peupleraies et plantations d'entretien) sera autorisé dans le seul but de permettre un retour du site à l'état naturel.

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

Les plantations d'arbres de hautes tiges seront d'essences locales à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales

Toute construction faisant l'objet d'un permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur en matière énergétique et environnementale.

Article N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ne

La zone Ne peut accueillir des équipements publics dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Elle comprend les secteurs :

- **Neℓ** délimitant les parties du territoire affectées aux activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel,
- **Nes** destinés aux équipements d'épuration des eaux usées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ne 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, autres que ceux visés à l'article Ne 2,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés,
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts, aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules et de ferraille,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les affouillements et exhaussements du sol (hors exhaussement nécessaire à la restauration de talus plantés), dépôt de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- La construction d'éoliennes, de support d'antennes et de champs photovoltaïques.

Article Ne 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En secteur Neℓ :

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...),
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

En secteur Nes :

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :

- les installations ou ouvrages techniques directement liés ou nécessaires au fonctionnement et à l'extension des équipements d'épuration des eaux usées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article Ne 3 - Voirie et accès**

Sera interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès seront adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations pourront être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Article Ne 4 - Desserte par les réseaux**1- Alimentation en eau potable**

Seront interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction, établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs devra être alimenté en eau par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Seront interdits tous travaux de branchement à des réseaux non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé.

3 - Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur seront admises. Le système d'assainissement sera adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Article Ne 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ne 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des terrains ferroviaires, toute construction ou extension devra respecter un recul minimum de 2 m de la limite légale du chemin de fer.

Article Ne 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ne 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ne 9 - Emprise au sol des constructions

En secteur Ne_ℓ :

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne pourra excéder 20% de la surface globale du terrain.

En secteur Nes :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ne 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder une hauteur de 5 m au faîtage.

Les équipements sportifs du type clôture pare-ballon seront limités à 12 m de hauteur.

Article Ne 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Généralités :**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seront 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 projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrira. La qualité recherchée visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les haies végétales pourront être doublées de clôtures grillagées simples ou en bois, placées à l'arrière de la haie et d'une hauteur maximale de 2 m. Excepté en bordure des terrains ferroviaires, où il sera préconisé d'implanter une clôture grillagée de type défensive en limite de propriété.

Les haies de lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) et de résineux seront interdites.

Les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les matériaux non durables ou ne respectant pas le caractère naturel des lieux (plaques de béton, brandes, lisses...) seront interdits.

Article Ne 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

Article Ne 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (EBC) délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe ou abattage qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les constructions et installations respecteront un recul minimal de 5,00 m par rapport à la limite de l'emprise existante des éléments classés comme EBC et recensés au titre de la loi Paysage indiqués aux documents graphique du présent P.L.U., afin de préserver le système racinaire et aérien des arbres, excepté pour les structures légères.

Les talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, devront être conservés. Seront admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les arbres d'essences locales et en bon état phytosanitaire seront conservés tant que possible.

Les plantations d'arbres de hautes tiges seront d'essences locales à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ne 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

Article Ne 15 - Performances énergétiques et environnementales

Toute construction faisant l'objet d'un permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur en matière énergétique et environnementale.

Article Ne 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

La zone Nh correspond aux propriétés bâties situées en milieu rural et non liées à l'activité agricole.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations de toute nature (à usage d'habitation ou non) autres que celles visées à l'article Nh2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes,
- Les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts, aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules et de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements du sol (hors exhaussements nécessaires à la restauration ou création de talus plantés), dépôt de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- L'ouverture, l'exploitation ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

Article Nh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- L'extension des constructions existantes à condition de ne pas créer un second logement et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- La restauration des habitations existantes et de leurs dépendances,
- La construction d'un bâtiment à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 45 m² d'emprise au sol. La construction devra se faire à proximité de la construction principale et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Il ne sera autorisé qu'une seule construction par terrain,
- Le stationnement de caravanes en dehors des bâtiments existants ou autorisés dans la zone, ou l'implantation d'habitations légères/mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf à l'arrière de la construction constituant la résidence de l'utilisateur durant une durée maximum de 3 ans à compter de la délivrance du permis de construire lorsque la résidence est en travaux,
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

- Les constructions légères telles que les abris pour animaux n'excédant pas 16 m² d'emprise au sol et 2,5 m au faîtage sous condition d'une bonne intégration paysagère.
- Les reconstructions après sinistre, ne respectant pas les articles 3 à 11 du présent chapitre, pourront être autorisées sous réserve du respect des volumes initiaux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh 3 - Voirie et accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès seront adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles devront desservir.

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers.

Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau

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

2- Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3- Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur seront admises. Le système d'assainissement devra être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Article Nh 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des terrains ferroviaires, toute construction ou extension devra respecter un recul minimum de 2 m de la limite légale de l'emprise ferroviaire.

Article Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 m².

L'emprise au sol des dépendances sera limitée à 45 m².

L'emprise au sol des constructions légères sera limitée à 16 m².

Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions autorisées ne pourra excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur maximale des dépendances sera de 3,5 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions légères sera de 2,5 m au faîtage.

Les surélévations des bâtiments existants seront interdites.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**Généralités :**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seront de nature à porter

atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions s'intégreront à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

La hauteur maximale des murets est fixée à 0,50 m.

Les haies végétales pourront être doublées de clôtures grillagées simples ou en bois, placées à l'arrière de la haie et d'une hauteur maximale de 2 m. Excepté en bordure des terrains ferroviaires, où il sera préconisé d'implanter une clôture grillagée de type défensive en limite de propriété.

Les haies de lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) et de résineux seront interdites.

Les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les matériaux non durables ou ne respectant pas le caractère naturel des lieux (plaques de béton, brandes, lisses...) seront interdits.

Article Nh 12 - Stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

Article Nh 13 - Espaces libres et plantations

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées sur les documents graphiques du présent P.L.U., au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, qui compromettraient l'existence et la pérennité d'une haie, seront subordonnés à la mise en place de mesures compensatoires au moins équivalentes en structure et dans le rôle joué par l'élément (connexion biologique, rôle anti érosif...). La replantation se fera au moyen d'essences locales. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les constructions et installations respecteront un recul minimal de 5,00 m par rapport à la limite de l'emprise existante des éléments recensés au titre de la loi Paysage indiqués aux documents graphique du présent P.L.U., afin de préserver le système racinaire et aérien des arbres, excepté pour les structures légères.

Les talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, devront être conservés.

Les plantations d'arbres de hautes tiges seront d'essences locales à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Nh 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non règlementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES****Article Nh 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction faisant l'objet d'un permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur en matière énergétique et environnementale.

Article Nh 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nr

La zone Nr, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations de toute nature (à usage d'habitation ou non) autres que celles visées à l'article Nr2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes,
- Les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de sports motorisés,
- Les dépôts, aire de stockage de véhicules, d'épaves de véhicules et de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôt de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- L'ouverture, l'exploitation ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

Article Nr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine,
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition, qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans élévation du bâtiment principal,

- La construction de nouveaux bâtiments sous réserve du respect de l'architecture environnante et d'une intégration paysagère soignée :
 - o à destination d'accueil, limitée à 45 m², sur la zone Nr comprenant le château du Loû,
 - o dans la limite de l'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du présent PLU sur la zone Nr comprenant le moulin.
- La construction d'un bâtiment à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 45 m² d'emprise au sol. La construction devra se faire à proximité de la construction principale et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Il ne sera autorisé qu'une seule dépendance par corps de bâti principal.
- Les constructions légères telles que les abris pour animaux n'excédant pas 16 m² d'emprise au sol et 2,5 m au faîtage sous condition d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nr 3 - Voirie et accès

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et des accès seront adaptés aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles desserviront.

Article Nr 4 - Desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau

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

1- Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé.

2- Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur seront admises. Le système d'assainissement devra être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de

réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Article Nr 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Nr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Nr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Nr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Nr 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 10% du bâti sur lequel il s'appuie.

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions autorisées en dehors des limites imposées par l'article Nr2.

Article Nr 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions autorisées ne pourra excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction principale

La hauteur de toute nouvelle construction devra respecter les gabarits existants à proximité, sans pouvoir les dépasser.

La hauteur maximale des dépendances sera de 3,5 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions légères sera de 2,5 m au faîtage.

Les « surélévations » des bâtiments existants seront interdites.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Article Nr 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Généralités :

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions s'intégreront à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Restauration de bâti ancien :

Une attention particulière sera portée aux projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de sa volumétrie originelle (gabarit, percements, aspect, ...).

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, garde-corps, volets, appuis de fenêtres, auvents et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Clôture :

Les clôtures sont fortement déconseillées.

Elles seront constituées de haies végétales d'essences locales, de murets en pierre non jointoyée ou de clôtures en bois ajourées composées de lisses, d'une hauteur maximale de 1,2 m.

Les haies de lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*) et de résineux seront interdites.

Les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les matériaux non durables ou ne respectant pas le caractère naturel et architectural des lieux (plaques de béton, brandes, lisses...) seront interdits.

Article Nr 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

Article Nr 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (EBC) délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe ou abattage qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les constructions et installations respecteront un recul minimal de 5,00 m par rapport à la limite de l'emprise existante des éléments classés comme EBC et recensés au titre de la loi Paysage indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., afin de préserver le système racinaire et aérien des arbres, excepté pour les structures légères.

Les plantations d'arbres de hautes tiges seront d'essences locales à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Nr 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**Article Nr 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction faisant l'objet d'un permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur en matière énergétique et environnementale.

Article Nr 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront être mutualisées

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Habitat collectif	– 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher – Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment
• Habitat individuel hors opération d'aménagement	– 2 places par logement
• Habitat individuel en opération d'aménagement	– 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements
• Résidences de tourisme	– 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir – Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	– 1 place par logement
ACTIVITES	
• Etablissement industriel ou artisanal	– 30 % de la surface de plancher
• Entrepôt	– 30 % de la surface de plancher
• Commerces de : - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente	– pas de minimum – minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente – maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m² de surface de vente réalisée
• Bureau - services	– 60 % de la surface de plancher
• Hôtel-restaurant	– 1 place pour 10 m² de salle de restaurant – 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement	– 1 place par classe
• Stade - Terrain de sports*	– 10 % de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions*	– 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	– 1 place pour 15 personnes assises
• Autres lieux recevant du public	– 50 % de la surface de plancher

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

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il en apporte la preuve et sous réserve d'accord de la collectivité qui pourra demander une participation dans les conditions fixées par l'article L.4213 du Code de l'Urbanisme.

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES**AU PUBLIC**

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

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES**AU PUBLIC**

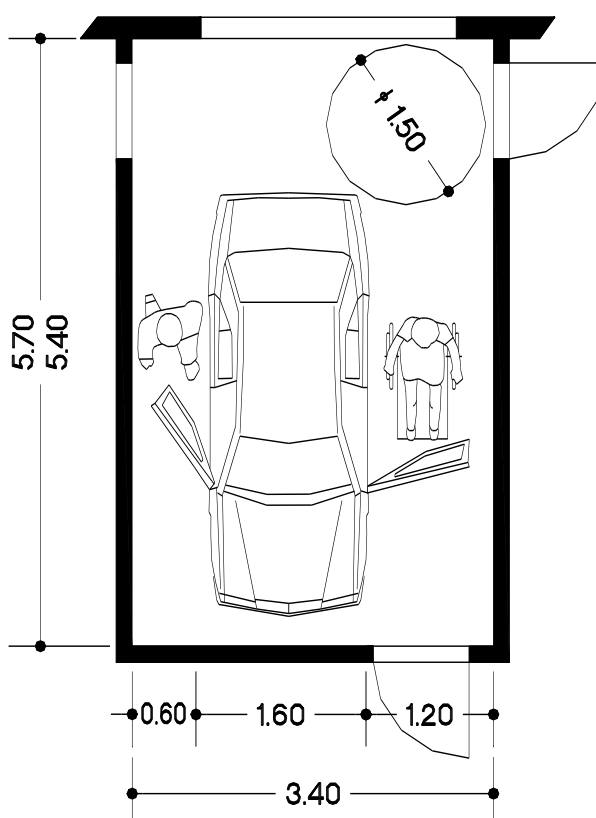
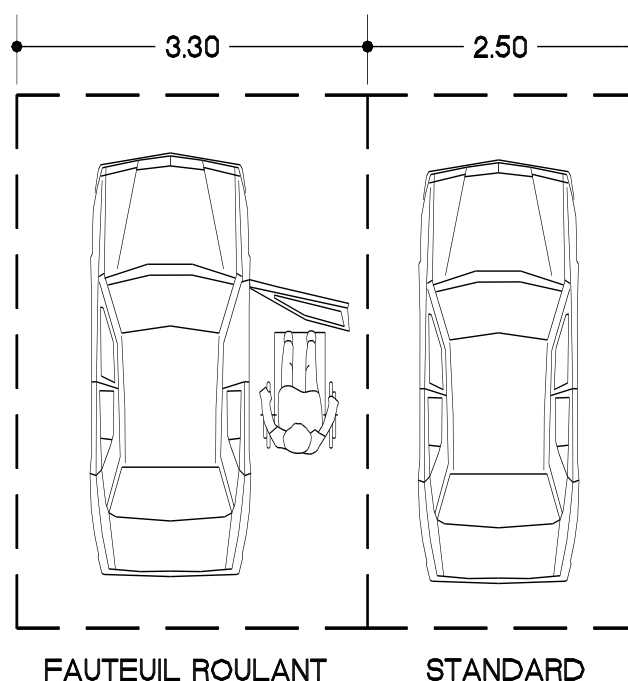
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS**NEUFS**

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

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

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



ANNEXE n° 2

INTEGRATION DES INFRASTRUCTURES EN ZONE AGRICOLE

Le végétal facilite l'insertion et l'intégration des bâtiments et installations dans leur environnement :

- Une haie bocagère composée notamment d'arbres de haute tige, reliée à la trame bocagère existante, permet d'atténuer la présence d'un bâtiment. Alors qu'une haie plantée uniquement le long du bâtiment, a tendance à l'appuyer.
- L'implantation de bosquets et arbres isolés en façade minimise visuellement l'impact de longs bâtiments.

