



4 – REGLEMENT



<p><i>DOCUMENT ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU :</i> <b>13 Janvier 2009</b></p> <p><i>DOCUMENT APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU :</i></p>	<p><i>DOCUMENT MODIFIE LE :</i> ..... ..... ..... .....</p>
--	---

# SOMMAIRE

<b>NOTE LIMINAIRE</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>11</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>21</b>
CHAPITRE I : ZONE UC	23
CHAPITRE II : ZONE UE	33
CHAPITRE III : ZONE UL	43
CHAPITRE IV : ZONE UA	49
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>59</b>
CHAPITRE I : ZONE 1AUE	61
CHAPITRE II : ZONE 1AUL	71
CHAPITRE III : ZONE 1AUA	77
CHAPITRE IV : ZONE 2 AU	87
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>93</b>
CHAPITRE I : ZONE A	95
CHAPITRE II : ZONE NH	111
CHAPITRE III : ZONE NA	125
CHAPITRE IV : ZONE NP <sub>a</sub>	139
CHAPITRE IV : ZONE NP <sub>b</sub>	143



# NOTE LIMINAIRE

---

# NOTE LIMINAIRE

## LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

- Article 1<sup>er</sup>** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits  
**Article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** : Accès et voirie  
**Article 4** : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)  
**Article 5** : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)  
**Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers  
**Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
**Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière  
**Article 9** : Emprise au sol  
**Article 10** : Hauteur des constructions  
**Article 11** : Aspect extérieur (forme, matériaux) - Clôtures  
**Article 12** : Stationnement des véhicules  
**Article 13** : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

**La section 1** définit la vocation principale de la zone et liste des interdictions et des autorisations soumises à conditions spéciales.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement.

## LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Le présent règlement n'applique pas de COS pour l'ensemble des zones.

## L'EMPRISE AU SOL

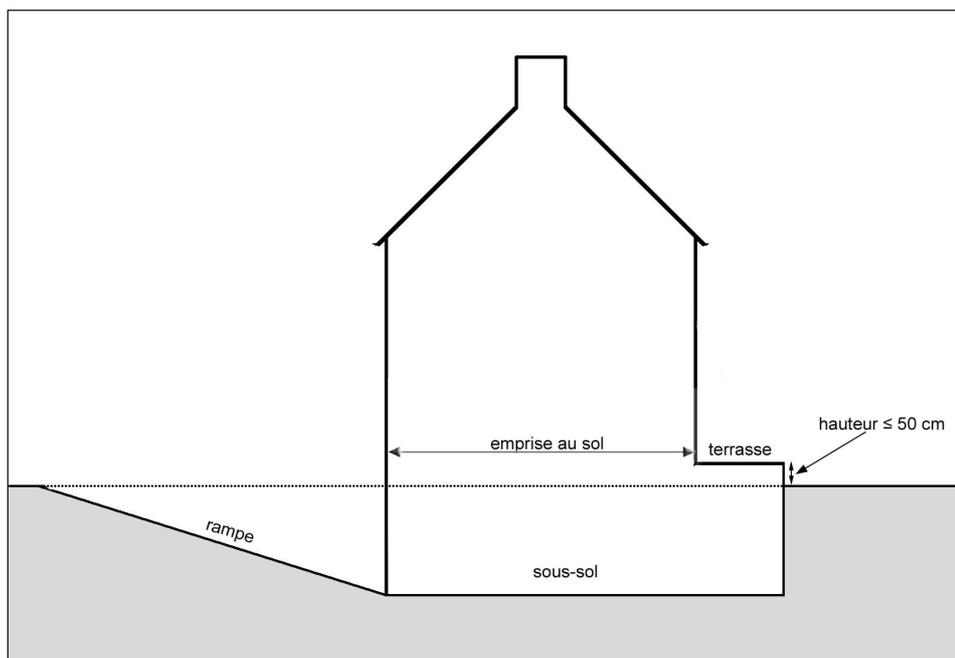
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les opérations d'aménagement, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation publique ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



## LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

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

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

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

## ALIGNEMENT

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

## RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites *séparatives* (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions de code de la voirie routière (circulation piéton, voitures ...)

## BALCONS

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 m le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

## ATTIQUE

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait, en général de façon plus légère.

## LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des

modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

## PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en priorité ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

## UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

## VOIES

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

## EMPRISE PUBLIQUE

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

## CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

## EXTENSIONS

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

## BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux **détachés** de la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction, réalisées sur le même terrain (*Ex : remises, abris de jardins, garages, celliers ...*) Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

## ACTIVITES EXISTANTES

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

## SHOB/SHON (art. R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La **Surface Hors Oeuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **Surface Hors Oeuvre Nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a. des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b. des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c. des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d. dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e. d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- f. D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## LIMITES SEPARATIVES

### ▪ Limites latérales

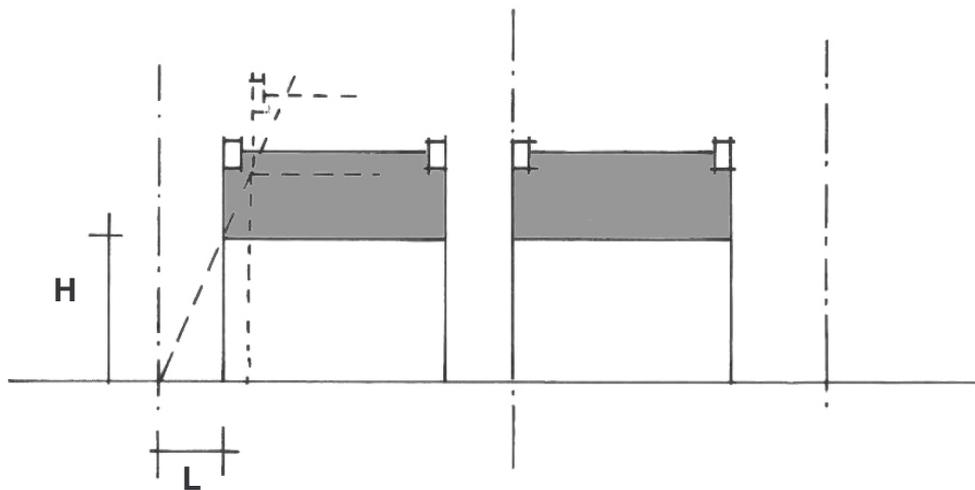
Limite qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

**▪ Limites de fonds de parcelles**

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

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

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

**REGLE  $L \geq H/2$** 



# TITRE I

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**1. article R111-1 : les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.2 à R 111.24-2 du code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :**

**L'article R 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**L'article R 111-4** qui prévoit 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.

**L'article R 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**L'article R 111-21** qui prévoit que le projet peut 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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2 - Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**L'article L 111-1-4** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RN 137 et RD7 94).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**L'article L.111-4 :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

**Les articles L 111-7 et suivants :** Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés).

**Les articles L. 123-6 et L. 311-2 :** Un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**L'article L 442-14 :** dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

**L'article L 421-1 à L 421-4 :** Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par

décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

**L'article Article L 421-6** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 111-4** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »

**Articles R 111-30 à R 111-46** qui définissent les dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping.

### **3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

#### **3.1 - Se superposent aux règles du P.L.U. :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

#### **3.2 - S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...).

#### **3.3 - Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :**

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (y compris le droit de préemption urbain renforcé).

Les zones d'aménagement différé.

#### **3.4 - Sites archéologiques :**

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être

immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00).

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 14 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. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal ; résumé par « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

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

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

**1 - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- \* La zone centrale U.C. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.C.
- \* La zone d'extension U.E. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.E.
- \* La zone de sports et de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.
- \* La zone d'activités UA délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UA.

**2 - Les zones à urbanisées équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- \* La zone d'extension à court terme 1AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUE, 1AUA et 1AUL.
- \* La zone d'extension ultérieure 2AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2AU.

**3 - Les zones agricoles et naturelles équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- \* La zone agricole strictement protégée A. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.
- \* La zone naturelle de hameau N.H. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice N.H.
- \* La zone naturelle mixte N.A. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice N.A.
- \* La zone de protection des sites et milieux exceptionnels NPa délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPa.
  
- \* La zone de protection de la nature et des sites N.Pb. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice N.Pb.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

#### **ARTICLE 5 - MARGES DE REULEMENT**

Dans les marges de reculement portées au plan.

**Sont interdits:**

- \* toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

**Y sont autorisés :**

- \* les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...),
- \* les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- \* les réseaux d'intérêt public et leur support,
- \* l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles,
- \* les extensions des bâtiments agricoles ainsi que les constructions et installations agricoles nécessaires aux mises aux normes des exploitations,
- \* les mises aux normes des assainissements autonomes.

#### **ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

Sans objet

**ARTICLE 7 - RAPPELS****Clôtures :**

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration préalable dans la ou les parties de la commune où le conseil municipal a délibéré.

**Rappels du code de l'Urbanisme (règlementation applicable à la date d'arrêt du PLU)****R 421-19 : Aménagements soumis à permis d'aménager :**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1<sup>o</sup> de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

**R421-23 : Aménagements soumis à déclaration préalable :**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **Article R111-5 du code de l'Urbanisme**

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

D'une manière générale, les accès le long des routes départementales devront être étudiés en collaboration avec les services du conseil Général.

#### **Coupes et abattages d'arbres :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

#### **Défrichement :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés TC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

**Autres travaux :**

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

**Permis de démolir :**

Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :

- ★ s'il est situé en zone UC,
- ★ s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme. Les constructions sont repérées au plan par une étoile.

**Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :**

L'arrêté préfectoral du 17 décembre 2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996.



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES**

# **AUX ZONES URBAINES**

---



# **CHAPITRE I : ZONE UC**

## **ZONE UC**

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

En zone UC, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

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

#### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

3. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés, les petites activités compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
4. La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel. Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).
5. La construction d'un bâtiment annexe par construction existante.
6. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement à l'exception des constructions existantes non raccordées pour lesquels est autorisé un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

### **Règles alternatives**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

### **Voies piétonnes**

Sans objet.

### **Autres emprises publiques (parcs...)**

Sans objet.

### **Réseaux divers**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

### **Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

### **1 - Par rapport aux limites latérales :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ).

### **2 - Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur modulaire ne pourra dépasser R + 1 + Combles aménagés.

La hauteur à l'égout du toit devra être réalisée dans le prolongement des immeubles voisins. En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins ou être égal à l'un de ces immeubles.

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

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

#### **ASPECT**

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'inscrit et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UC.

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

## **FACADES**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

### Murs

Les enduits sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.

Les murs en maçonnerie de brique de parement, soit pleine ou collée, ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### Baies

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

## **TOITURES**

### Souches de cheminée

Les souches de cheminées qui seront créées pourront être enduites et devront reprendre les proportions des souches existantes.

### Lucarnes / Gerbières

La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes : leur forme devra être simple ;

l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;

le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;

la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

### Forme

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle).

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

## ► **RESTAURATIONS**

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Les souches existantes devront rester en brique apparente ou en maçonnerie rejointoyée.

Les couvertures devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes, gerbières et les fenêtres de toit correspondent à un éclairage limité du volume du comble. Leur inscription devra être soucieuse du rapport au volume bâti. Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, présenteront une dimension inférieure à celle des étages courants.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires devra être particulièrement étudiée et encastrée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

## ► **VERANDAS ET AUVENTS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adaptés au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle (ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle), en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

#### ► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois peint, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

La couleur bois est interdite.

Les couvertures pourront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle).

Les toitures en bac acier (ou similaire) de teinte sombre sont également autorisées.

#### ► **CLOTURES**

L'absence de clôture est autorisée.

Si elles sont réalisées, les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.

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

Les murs de clôture en pierre naturelle existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus sauf dans le cadre d'un projet architectural le justifiant et/ou d'un projet redéfinissant les emprises publiques.

##### Clôture en bordure d'espace public :

Elles seront constituées :

Soit d'un mur bahut en pierre naturelle,

Soit d'une haie d'essences variées qui pourra être doublée d'un grillage à l'intérieur du lot.

#### ► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

#### ► **BATIMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet

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

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

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

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

- Pour les habitations :
  - ⇒ On prévoira au minimum de 1 place par logement.
  
- Pour le stationnement à usage des commerces, services, activités ... :
  - ⇒ Il n'est pas fixé de règle.

Les normes ci-dessus s'appliquent en cas de changement de destination.

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

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## **CHAPITRE II : ZONE UE**

## ZONE UE

La zone **UE** est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originales.

La zone UE comprend différents secteurs qui comportent des règles spécifiques en termes d'emprise au sol, d'occupation du sol, de hauteur du bâti :

- \* **UE** : secteur destiné principalement à de l'habitat sans caractère central marqué de densité moyenne ;
- \* **UEb** : secteur destiné principalement à de l'habitat sans caractère central marqué mais avec des densités et hauteurs du bâti plus fortes.

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

#### ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### Sur l'ensemble de la zone :

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

#### ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

##### Sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés, les petites activités artisanales compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
3. La construction de bâtiments annexes par construction existante.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
5. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
6. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

L'imperméabilisation de la parcelle (ou de l'ensemble de parcelles concerné par l'aménagement) ne pourra dépasser 60%

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à la voie.  
Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes.

### **Voies piétonnes et autres emprises publiques**

Sans objet.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

### **Réseaux divers**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

### **Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

### **1 - Par rapport aux limites séparatives :**

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

moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

## **2 - Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

Pour les opérations d'ensemble et les permis de construire valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble ou du permis de construire valant division décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains recevant du logement social,
- aux terrains dont la surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra dépasser 15m<sup>2</sup>.

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

#### **En secteur UE :**

La hauteur modulaire maximale est de R + 1 + C.

La hauteur des constructions est déterminée par une hauteur maximale de 9 m au faîtage.

La ou les constructions devront s'inscrire dans un volume défini par ces hauteurs à partir d'un plan à 45° partant de la sablière pour rejoindre le faîtage.

Ce volume défini n'inclut pas les lucarnes, les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, les cheminées, les saillies traditionnelles et les motifs architecturaux.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle des constructions voisines pourra être autorisée ou imposée.

La hauteur totale des bâtiments annexes ne pourra dépasser 3 m.

**En secteur UEb :**

La hauteur maximale est de R+2+C.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

**ASPECT**

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'inscrit.

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

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

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UE.

**TOITURES**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou en ardoise artificielles teintées dans la masse pour un aspect similaire (les modèles carrés sont exclus), de zinc ou de cuivre (ou similaires).

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

**FACADES**

Les constructions seront caractérisées par un traitement unitaire des façades, l'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Les percements seront bien étudiés, la proportion entre les pleins et les vide devra garder un équilibre esthétique.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois peint, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

La couleur bois est interdite.

Les toitures seront de teinte sombre.

► **CLOTURES**

L'absence de clôture est autorisée.

Si elles existent, les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

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

L'absence de clôture est autorisée.

Clôture en bordure des espaces publics

Elles seront constituées d'une haie vive d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

En limite séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive d'essences variées.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

► **BATIMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou

d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

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

- Pour les habitations individuelles :
  - ⇒ On prévoira au minimum 3 places de stationnement par logement dont 2 non closes accessibles depuis le domaine public.
  - Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SHON, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON entamée sera demandée.
  
- Pour les habitations collectives :
  - ⇒ On prévoira au minimum 1 place de stationnement + 1 place de stationnement banalisée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON entamée.
  
- Pour les bureaux, commerces, ... :
  - ⇒ On prévoira au minimum 1 place de stationnement par tranche 40 m<sup>2</sup> de SHON entamée liée à l'activité.
  
- Pour le stationnement des équipements publics ... :
  - ⇒ Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
  
- Pour les opérations d'ensemble :
  - ⇒ On prévoira au minimum 1 place banalisée pour 2 logements.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble ou de permis valant division des espaces naturels devront être intégrés au projet, avec un minimum de 10 %. Le bassin d'orage pourra être assimilé à un espace vert à condition qu'il soit accessible et avec une topographie douce.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimum sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.



## **CHAPITRE III : ZONE UL**

## **ZONE UL**

La zone **UL** est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs (éducation, culturel, social ...) ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

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

#### **ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

#### **ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

**Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
4. Les campings et l'ensemble des installations qui leur sont nécessaires.
5. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines (couvertes ou non).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

##### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait d'un minimum de 5 m.

### **Voies piétonnes et autres emprises publiques :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

### **Réseaux divers :**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

### **Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

### **Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même parcelle.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit est de 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **Aspect**

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

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

### **Clôtures**

L'absence de clôture est autorisée.

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

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète

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

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

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

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## **CHAPITRE IV : ZONE UA**

## **ZONE UA**

La zone **UA** regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

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

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Sont interdits :**

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et modifications du sol non liées aux activités répondent à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.

Les campings.

#### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :**

**Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées.
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements, existants ou déjà autorisés, ou des services généraux, et sous réserve qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services.
3. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).
4. Les aires de dépôts dans la mesure où le projet comprend des mesures d'intégration paysagères.

5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
6. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.
7. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1 – Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

#### **2 – Voirie :**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles, desservant au moins deux lots, se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 – Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout projet d'aménagement est soumis aux conditions suivantes :

- L'imperméabilisation de la parcelle est limitée à 80 %.
- Lorsque L'imperméabilisation de la parcelle (ou de l'ensemble de parcelles concerné par l'aménagement) est supérieur ou égale à 60%, alors le projet d'aménagement devra prévoir un système de gestion de ses eaux pluviales, soit par infiltration, soit par rétention, en compensation de l'augmentation de l'imperméabilisation.

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 7 m minimum.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Autres emprises publiques (parcs...) :**

Sans objet.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

### **Réseaux divers :**

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

### **Réseaux d'énergie électrique :**

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

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

### **1 - Par rapport aux limites séparatives :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 5 m.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

### **2 - Implantations différentes :**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

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

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour la hauteur des équipements techniques (silos, cheminées ...).

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

#### **ASPECT**

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les constructions visibles des voies de circulation doivent présenter une architecture soignée et instamment réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenues régulièrement (interdiction d'emploi d'aggloméré, brique creuse sans enduit, etc.).

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

### **FACADES**

Afin d'assurer une cohérence dans les compositions des façades, les projets doivent être traité par des bardages de tons neutres (les enduits de teinte claire ou de couleur criarde sont à proscrire) y compris les rives. Celle teinte n'exclue pas l'utilisation de teintes secondaires propres à l'entreprise pour les bandeaux, enseignes, encadrements divers.

Des volumes ou éléments architecturaux traités en maçonnerie sont autorisés s'ils concourent à intégrer le volume général dans l'environnement.

Pour les grands volumes, l'utilisation du bardage bois est autorisée. Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture peuvent être autorisés, à l'exception de l'ardoise.

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

### **EXTENSIONS**

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation, et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

### **TOITURES**

La toiture devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être réalisée en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments.

Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères.

Elle pourra être végétalisée.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis, de ports et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture.

#### **► BATIMENTS ANNEXES**

Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition de l'ensemble.

#### **► CLOTURES**

L'absence de clôture est autorisée.

Les clôtures doivent épouser le profil du terrain naturel sans redans.  
Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

En cas de nécessité absolue, l'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :

▪ Clôtures bordant la voie :

Treillis soudé de coloris vert foncé sur des poteaux métalliques (hauteur maximum 1.50 m) implantés en limite de lot, sans soubassement, et pouvant être doublés à l'intérieur d'une haie arbustive.

▪ Clôtures latérales :

Grillage vert (hauteur maximum 1.50 m) doublé d'une haie bocagère ou arbustive.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris et stationnement). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

Il pourra être exigé une étude complémentaire justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Pour le logement de fonction :

⇒ On prévoira au minimum 3 places de stationnement par logement.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale représente par rapport à la surface totale de la parcelle : 20%.

L'aménagement, des espaces verts et plantations doit être conçu de façon à dissimuler le mieux possible l'aménagement des aires de dépôt à la vue depuis les voies publiques.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES**

# **AUX ZONES À URBANISER**

---



# CHAPITRE I : ZONE 1AUE

## **ZONE 1AUE**

La zone **1AUE** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

#### **ARTICLE 1AUE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

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

#### **ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés, les petites activités artisanales compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
3. La construction de bâtiments annexes par construction existante.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

5. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
6. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

### **Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations :**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

- Les opérations d'une superficie supérieure à 1 hectare seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement ou permis groupé), dès lors qu'au vu d'études techniques et environnementales appropriées, le parti d'aménagement sera retenu et, en particulier, le schéma des voiries principales et secondaires, dans une perspective de cohérence de l'aménagement et de lisibilité du plan du secteur.
- Le secteur 1AUE pourra être urbanisé en tranches successives dès lors qu'il respecte un plan d'ensemble à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.
- Le secteur devra intégrer 10% de logements sociaux.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

L'imperméabilisation de la parcelle (ou de l'ensemble de parcelles concerné par l'aménagement) ne pourra dépasser 60%

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

**ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

**Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à la voie.  
Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes.

**Voies piétonnes et autres emprises publiques**

Sans objet.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

**Réseaux divers**

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

**Réseaux d'énergie électrique**

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

**Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

**ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

### **2 - Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

Pour les opérations d'ensemble et les permis de construire valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble ou du permis de construire valant division décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains recevant du logement social,
- aux terrains dont la surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra dépasser 15m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur modulaire maximale est de R + 1 + C.

La hauteur des constructions est déterminée par une hauteur maximale de 9 m au faîtage.

La ou les constructions devront s'inscrire dans un volume défini par ces hauteurs à partir d'un plan à 45° partant de la sablière pour rejoindre le faîtage.

Ce volume défini n'inclut pas les lucarnes, les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, les cheminées, les saillies traditionnelles et les motifs architecturaux.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle des constructions voisines pourra être autorisée ou imposée.

La hauteur totale des bâtiments annexes ne pourra dépasser 3 m.

## **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

#### **ASPECT**

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'inscrit.

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

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

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone 1AUE.

#### **TOITURES**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou en ardoise artificielles teintées dans la masse pour un aspect similaire (les modèles carrés sont exclus), de zinc ou de cuivre.

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

#### **FACADES**

Les constructions seront caractérisées par un traitement unitaire des façades, l'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Les percements seront bien étudiés, la proportion entre les pleins et les vide devra garder un équilibre esthétique.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois peint, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

La couleur bois est interdite.

Les toitures seront de teinte sombre.

► **CLOTURES**

L'absence de clôture est autorisée.

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

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

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

L'absence de clôture est autorisée.

Clôture en bordure des espaces publics

Elles seront constituées d'une haie vive d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

En limite séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive d'essences variées.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

## ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

- Pour les habitations individuelles :

⇒ On prévoira au minimum 3 places de stationnement par logement dont 2 non closes accessibles depuis le domaine public.

Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SHON, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON entamée sera demandée.

- Pour les habitations collectives :  
⇒ On prévoira au minimum 1 place de stationnement + 1 place de stationnement banalisée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON entamée.
- Pour les bureaux, commerces, ... :  
⇒ On prévoira au minimum 1 place de stationnement par tranche 40 m<sup>2</sup> de SHON entamée liée à l'activité.
- Pour le stationnement des équipements publics ... :  
⇒ Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Pour les opérations d'ensemble :  
⇒ On prévoira au minimum 1 place banalisée pour 2 logements.

### **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble ou de permis valant division des espaces naturels devront être intégrés au projet, avec un minimum de 10 %. Le bassin d'orage pourra être assimilé à un espace vert à condition qu'il soit accessible et avec une topographie douce.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimum sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.



## **CHAPITRE II : ZONE 1AUL**

## **ZONE 1AUL**

La zone **1AUL** est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs (éducation, culturel, social ...) ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

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

#### **ARTICLE 1AUL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AUL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
4. Les campings et l'ensemble des installations qui leur sont nécessaires.
5. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines (couvertes ou non).

**Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations :**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

- Le secteur 1AUL pourra être urbanisé à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

**2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

**2 - Assainissement :**

**2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

## **ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait d'un minimum de 5 m.

### **Voies piétonnes et autres emprises publiques :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

**Réseaux divers :**

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

**Réseaux d'énergie électrique**

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

**ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

**Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

**ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même parcelle.

**ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit est de 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

## **ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **Aspect**

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

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

### **Clôtures**

L'absence de clôture est autorisée.

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

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète

## **ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

## **ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AUL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## **CHAPITRE III : ZONE 1AUA**

## **ZONE 1AUA**

La zone **1AUA** regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

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

#### **ARTICLE 1AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et modifications du sol non liées aux activités répondent à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.

Les campings.

#### **ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :

**Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées.
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements, existants ou déjà autorisés, ou des services généraux, et sous réserve qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services.
3. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).
4. Les aires de dépôts dans la mesure où le projet comprend des mesures d'intégration paysagères.

5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
6. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.
7. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation.

### **Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations :**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

- Le secteur 1AUA pourra être urbanisé à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

#### **2 – Voirie :**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles, desservant au moins deux lots, se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 – Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout projet d'aménagement est soumis aux conditions suivantes :

- L'imperméabilisation de la parcelle est limitée à 80 %.
- Lorsque L'imperméabilisation de la parcelle (ou de l'ensemble de parcelles concerné par l'aménagement) est supérieur ou égale à 60%, alors le projet d'aménagement devra prévoir un système de gestion de ses eaux pluviales, soit par infiltration, soit par rétention, en compensation de l'augmentation de l'imperméabilisation.

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 7 m minimum.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Autres emprises publiques (parcs...) :**

Sans objet.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

### **Réseaux divers :**

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

### **Réseaux d'énergie électrique :**

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

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

### **1 - Par rapport aux limites séparatives :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 5 m.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

### **2 - Implantations différentes :**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour la hauteur maximale des équipements techniques (silos, cheminées ...).

## **ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

#### **ASPECT**

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les constructions visibles des voies de circulation doivent présenter une architecture soignée et instamment réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenues régulièrement (interdiction d'emploi d'aggloméré, brique creuse sans enduit, etc.).

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

### **FACADES**

Afin d'assurer une cohérence dans les compositions des façades, les projets doivent être traité par des bardages de tons neutres (les enduits de teinte claire ou de couleur criarde sont à proscrire) y compris les rives. Cette teinte n'exclue pas l'utilisation de teintes secondaires propres à l'entreprise pour les bandeaux, enseignes, encadrements divers.

Des volumes ou éléments architecturaux traités en maçonnerie sont autorisés s'ils concourent à intégrer le volume général dans l'environnement.

Pour les grands volumes, l'utilisation du bardage bois est autorisée. Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture peuvent être autorisés, à l'exception de l'ardoise.

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

### **EXTENSIONS**

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation, et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

### **TOITURES**

La toiture devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être réalisée en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments.

Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères.

Elle pourra être végétalisée.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis, de ports et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture.

### ► **BATIMENTS ANNEXES**

Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition de l'ensemble.

### ► **CLOTURES**

L'absence de clôture est autorisée.

Les clôtures doivent épouser le profil du terrain naturel sans redans.  
Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

En cas de nécessité absolue, l'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :

▪ Clôtures bordant la voie :

Treillis soudé de coloris vert foncé sur des poteaux métalliques (hauteur maximum 1.50 m) implantés en limite de lot, sans soubassement, et pouvant être doublés à l'intérieur d'une haie arbustive.

▪ Clôtures latérales :

Grillage vert (hauteur maximum 1.50 m) doublé d'une haie bocagère ou arbustive.

## **ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris et stationnement). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

Il pourra être exigé une étude complémentaire justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

- Pour le logement de fonction :

⇒ On prévoira au minimum 3 places de stationnement par logement.

## **ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale représente par rapport à la surface totale de la parcelle : 20%

L'aménagement, des espaces verts et plantations doit être conçu de façon à dissimuler le mieux possible l'aménagement des aires de dépôt à la vue depuis les voies publiques.

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.



## **CHAPITRE IV : ZONE 2 AU**

## **ZONE 2AU**

La zone **2AU** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à long terme l'extension de l'agglomération.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les activités agricoles peuvent s'y maintenir jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification ou d'une révision du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

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

#### **ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :**

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
4. En dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations

autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation.

**Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations :**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

- Les opérations d'une superficie supérieure à 1 hectare seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement ou permis groupé), dès lors qu'au vu d'études techniques et environnementales appropriées, le parti d'aménagement sera retenu et, en particulier, le schéma des voiries principales et secondaires, dans une perspective de cohérence de l'aménagement et de lisibilité du plan du secteur.
- Les secteurs 2AU pourront être urbanisés en tranches successives dès lors qu'ils respectent un plan d'ensemble à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.
- Les secteurs devront intégrer 10% de logements sociaux.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

**1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

**2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 – Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, les terrains devront être suffisamment desservis par les réseaux et incorporés dans une zone constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

Sans objet

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

Sans objet

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

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

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

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES**

# **AUX ZONES AGRICOLES ET**

# **NATURELLES**

---



# CHAPITRE I : ZONE A

## **ZONE A**

La zone **A** comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le patrimoine communal est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

En zone A, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment recensé en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les abris de jardin et bâtiments annexes sur terrain nu.
2. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
3. Les campings.
4. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

#### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,**

#### **Dans les marges de reculemment :**

Voir article 5 des dispositions générales.

**Sur l'ensemble des la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes si la nature de l'activité agricole et son importance en justifie la nécessité (qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant).

L'édification d'un logement de fonction est autorisée s'il n'existe pas déjà un logement ressortant de l'exploitation agricole. Dans le cas d'un logement de fonction existant, il pourra être autorisé une loge de service d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette loge de service doit être justifiée par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance.

4. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers sauf contrainte technique liée à la maîtrise du foncier ou à la finalité du bâtiment (extension, mise aux normes...).

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.

5. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être :
  - justifié par la nature de l'activité agricole et son importance,
  - situé à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
  - situé à une distance inférieure ou égale à 100 m des bâtiments de l'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

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

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

6. En cas de création d'une loge de service, ce dernier doit être :
  - justifié par la nature de l'activité agricole et son importance,
  - attenant à un bâtiment d'exploitation.
7. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un bâtiment d'hébergement à la ferme (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, ..) doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

Les bâtiments d'hébergement à la ferme (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, ..) devront être situés à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation agricoles.

8. Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RN 137 et de la RD 794, classée voie bruyante définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
9. En dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

##### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

**2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

**3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

**Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie.

**Voies piétonnes et autres emprises publiques :**

Sans objet

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessitées par la mise aux normes de l'exploitation (dans le cas où ces constructions et installations ne peuvent être implantées en accord avec le principe édicté au 1er alinéa pour des raisons techniques ou administratives liées à l'ouvrage à réaliser, à la topographie ou à la maîtrise foncière).

**Réseaux divers :**

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

**Réseaux d'énergie électrique :**

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

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq$  63KV), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

**Canalisation d'adduction d'eau potable**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

**Câble des télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes - Cesson-Sévigné.

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

**Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5m.

**Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Hauteur des bâtiments agricoles :**

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 15 m (y compris les silos et équipements techniques).

**Hauteur constructions d'habitations :**

La hauteur de toute construction ne pourra dépasser R + 1.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

► **BATIMENTS A USAGE AGRICOLE :**

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte sombre et non lumineuse. Des plaques translucides sont autorisées ponctuellement.

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

La couleur des bâtiments (enduits, bardages ...) ne sera en aucun cas ni lumineuse, ni blanche.

## ► CONSTRUCTIONS D'HABITATION :

Toute nouvelle construction devra avoir des caractéristiques telles qu'elle génère une mise en valeur du hameau, et qu'en aucun cas, elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Les architectures proposées, tant régionales que contemporaines devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux s'inspirant des bâtiments traditionnels locaux et plus particulièrement du centre bourg.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes et la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les matériaux non régionaux sont exclus.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur du hameau. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

### VOLUMETRIE

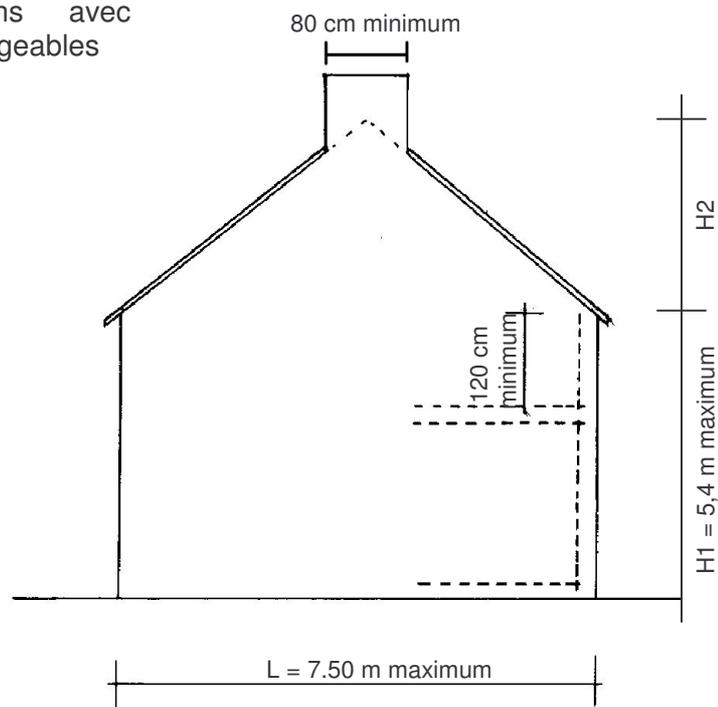
Des dispositions particulières, pour harmoniser les hauteurs des bâtiments mitoyens et les pentes de toitures, pourront être imposées. Les constructions devront présenter un corps principal de plan rectangulaire affirmé, d'une largeur maximale de 8.00m.

Les pans coupés et les bow-windows sont interdits.

⇒ Volume souhaité pour le corps principal des constructions avec combles aménagés ou aménageables

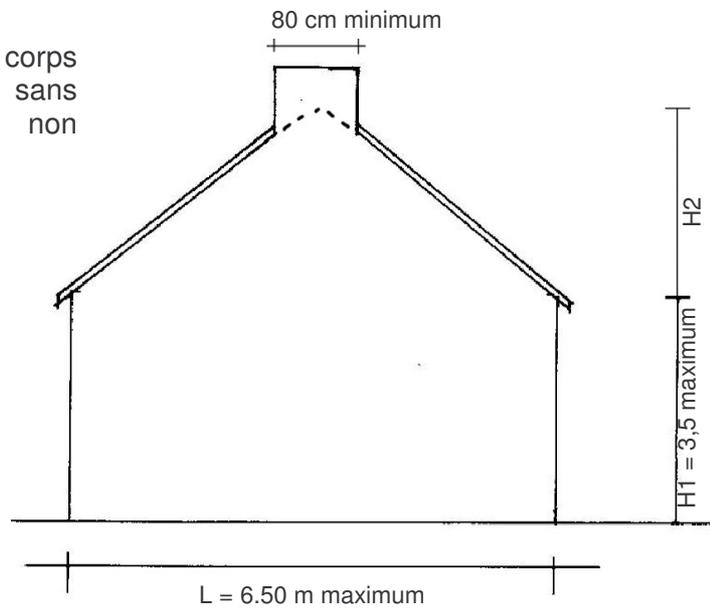
$$L \leq 2 H$$

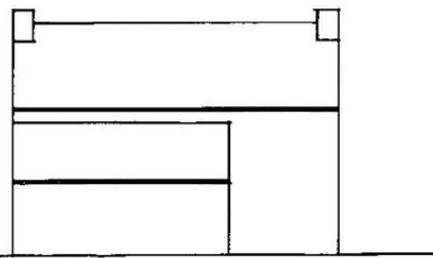
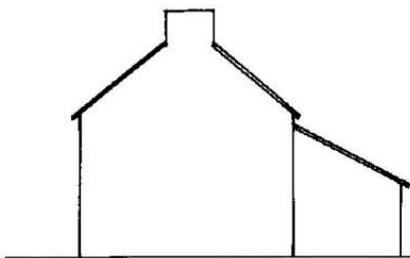
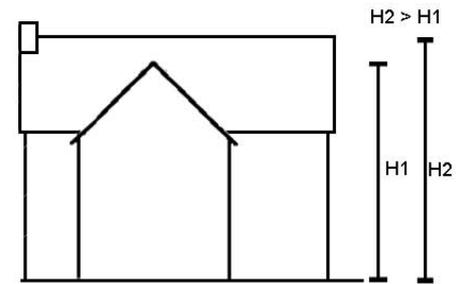
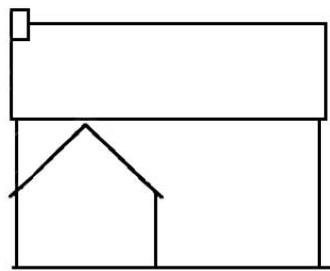
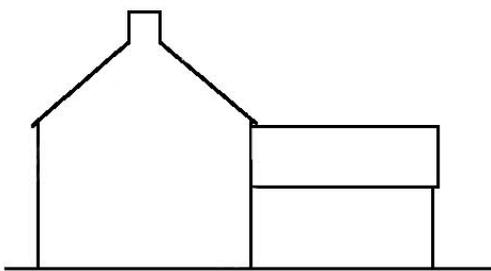
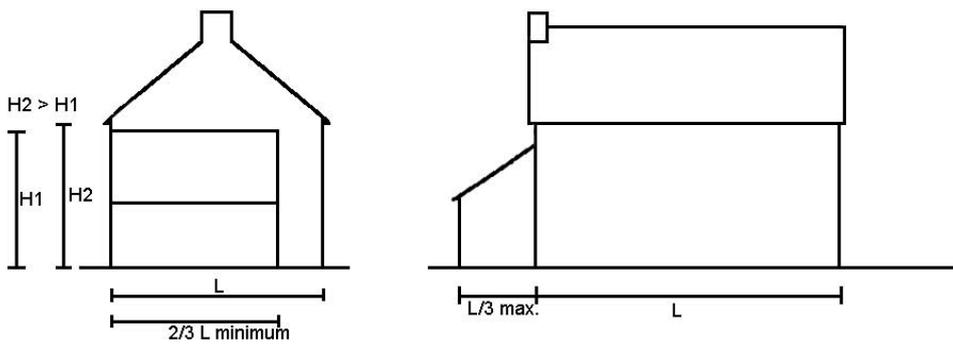
$$H2 < H1$$



⇒ Volume souhaité pour le corps principal des constructions sans combles aménagés et non aménageables

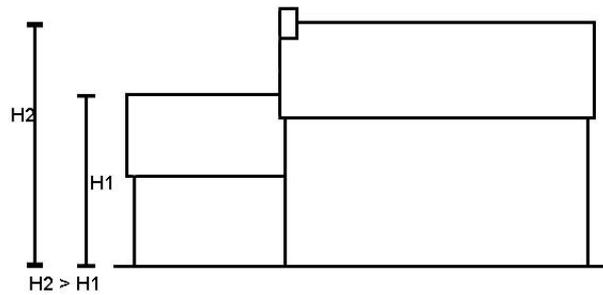
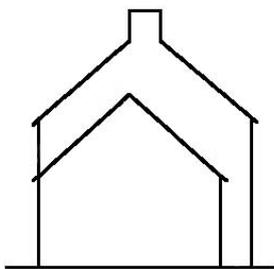
$$L \leq 2 H$$
$$H2 < H1$$





L  
L/2 maximum  
sans être inférieur  
à 2 m

2/3 L maximum  
1/3 L  
L



### **TOITURES**

Les toitures seront à deux versants avec une pente comprise entre 40 et 45° pour les volumes principaux et d'environ 30° pour les volumes secondaires.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures ne comporteront pas de complications incompatibles avec une bonne intégration de la construction et participeront à l'harmonie du paysage et du bourg.

Les orientations de faîtage seront dans le sens de la longueur du bâtiment. Les faîtages seront de teinte rouge. Les joints entre les tuiles faîtières seront à la chaux.

Des volumes en appentis ou des volumes secondaires pourront toutefois border perpendiculairement le volume principal.

Les couvertures en pente seront recouvertes d'ardoises naturelles ou synthétiques (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle), modèle carré exclu.

Les gouttières (demi-rondes) et les descentes d'eaux seront en zinc naturel.

Les toitures comporteront une souche de cheminée, positionnée en axe de faîtage et à l'aplomb d'un pignon.

Les souches de cheminées ou de ventilation seront au maximum de 2 par construction.

### **FACADES**

Le choix des matériaux apparents en façade participe à l'intégration. Ils seront de type naturel et de bonne tenue : pierre, bois, enduit...

Lorsque la pierre est utilisée, elle sera de carrières du secteur géographique, et en appareillage traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : brique, aggloméré) ne devront pas rester apparents.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les coloris des enduits et menuiseries se rapprocheront des coloris existants sur la commune.

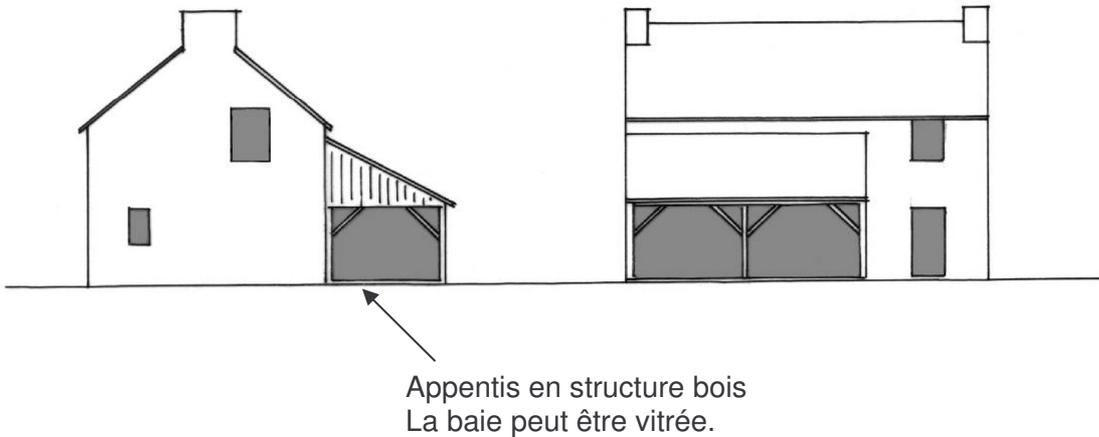
Le bardage bois est autorisé. Le bardage plastique ou métallique est interdit.

Les balustrades et ouvrages trop voyants seront évités. On leur préférera des garde-corps pleins en maçonnerie, des barreaudages droits et toutes solutions présentant un caractère de simplicité et de sobriété.

### **OUVERTURES**

Hormis la porte de garage (ou assimilé à une porte de garage), les baies intégrées à un appentis en structure bois et la porte d'entrée, les ouvertures seront d'une largeur maximale de 1.20 m, à l'exclusion d'un percement par façade qui pourra présenter une largeur de 1.40 m, et seront de proportion verticale, par exemple :

- 0,80 m X 1,15 m
- 0,90 m X 1,25 m
- 1,00 m X 1,35 m ou 1,45 m
- 1,20 m X 1,55 m ou 1,65 m
- 1,20 m X 2,15 m ou 2,25 m
- 1,40 m X 2,15 m ou 2,25 m



Les ouvertures en toitures seront de type châssis de toit encastré (type Velux ou équivalent) d'une dimension maximale de 0,78 m X 0,98 m, gerbières (0,90 m X 1,65 m ou 1,85 m) ou lucarnes (0,80 m X 1,15 m).

Lorsque la façade est inférieure à 9 m de long, alors une seule gerbière ou lucarne sera autorisée.

Lorsque la façade est supérieure à 9 m de long, les gerbières et lucarnes seront limitées deux maximum.

Les ouvertures en façade comporteront un linteau, qui sera au choix en bois, en pierre ou en enduit lissé. Les modénatures sur les jambages sont autorisés en enduit. Les jambages en brique ou en pierre sont autorisés.

Les volets extérieurs seront de préférence en bois peint dans une teinte soutenue en harmonie avec la couleur des fenêtres et portes-fenêtres.

Les volets roulants (pour les pleines glaces dans une structure bois par exemple) seront peints dans leur totalité dans une teinte soutenue.

Les portes de garages devront s'inspirer des portes d'écurie ou des granges. La forme des percements des baies de portes de garages devront être supérieurs à la hauteur des baies des portes fenêtres.

Les portes d'entrées auront une largeur maximale de 1,20 m.

## ► **RENOVATION ET EXTENSION DU BATI ANCIEN :**

### ⇒ RENOVATION

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements

existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Les souches de cheminées existantes devront être conservées.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

#### ⇒ EXTENSIONS :

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

#### ⇒ RENOVATION ET EXTENSION :

##### Matériaux :

- Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

- Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale devra être respectée.

##### Ravalement :

Le ravalement des constructions vise à la santé de l'immeuble et à la qualité esthétique de la façade.

Les enduits devront présenter un aspect lisse (préférence aux enduits au mortier de chaux).

##### Les couleurs :

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, couleur terre. Les couleurs lumineuses, le blanc et les couleurs vives sont à proscrire.

Les couleurs des façades devront prendre en compte :

- la technique de ravalement ;

- l'environnement directe de l'ensemble et permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et éventuellement le rythme des façades ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue.

Couvertures et toitures :

Les couvertures devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes, gerbières et les fenêtres de toit correspondent à un éclairage limité du volume du comble. Leur inscription devra être soucieuse du rapport au volume bâti. Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, présenteront une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les toitures-terrasses sont interdites.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires devra être particulièrement étudiée et encadrée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois peint, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

La couleur bois est interdite.

Les toitures seront de teinte sombre.

► **CLOTURES LIEES A LA CONSTRUCTION D'HABITATION**

L'absence de clôture est autorisée.

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées constituée d'essences bocagères s'intégrant au cadre végétal environnant, pouvant être agrémentés d'un grillage vert.

Elles pourront être constituées d'un muret en pierre naturelle.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide

d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité

## **CHAPITRE II : ZONE NH**

## **ZONE NH**

La zone **NH** est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction et ses annexes.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

#### **ARTICLE NH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
2. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités,
3. Les garages collectifs de caravanes,
4. Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les activités sauf celles visées à l'article NH 2.
6. Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux liés à la construction.

## **ARTICLE NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation.
2. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
3. la restauration et la construction de bâtiments à usage d'activité compatible avec l'environnement bâti périphérique.
4. La construction d'un bâtiment annexe par construction existante.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
6. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
7. En dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées / assainissement autonome**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

### **ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

#### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement, soit avec un retrait 5 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

#### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

#### **Réseaux divers**

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

#### **Réseaux d'énergie électrique**

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

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

#### **ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra dépasser 100 m<sup>2</sup>.

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

La hauteur modulaire maximale est de R + 1.

#### **ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

##### **CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

Toute nouvelle construction devra avoir des caractéristiques telles qu'elle génère une mise en valeur du hameau, et qu'en aucun cas, elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Les architectures proposées, tant régionales que contemporaines devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux s'inspirant des bâtiments traditionnels locaux et plus particulièrement du centre bourg.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes et la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les matériaux non régionaux sont exclus.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur du hameau. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

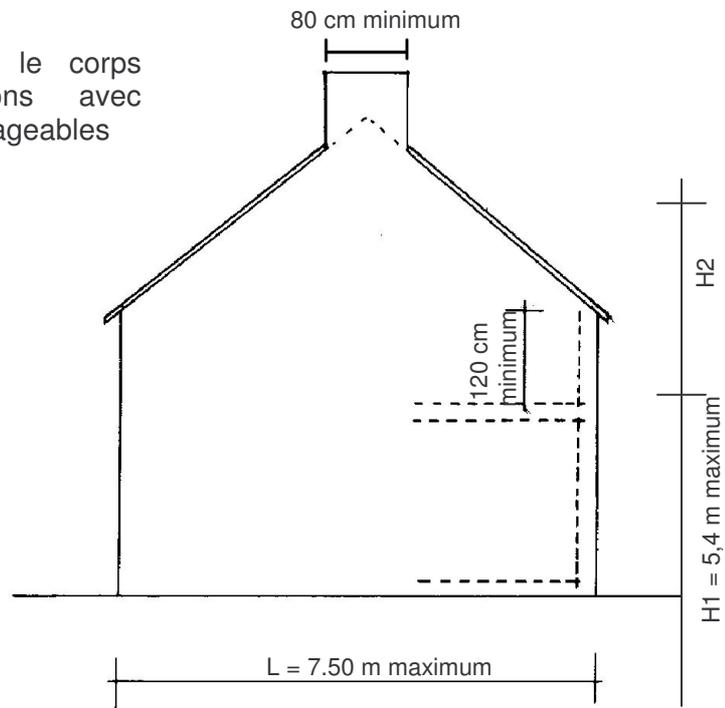
**VOLUMETRIE**

Des dispositions particulières, pour harmoniser les hauteurs des bâtiments mitoyens et les pentes de toitures, pourront être imposées. Les constructions devront présenter un corps principal de plan rectangulaire affirmé, d'une largeur maximale de 8.00m.

Les pans coupés et les bow-windows sont interdits.

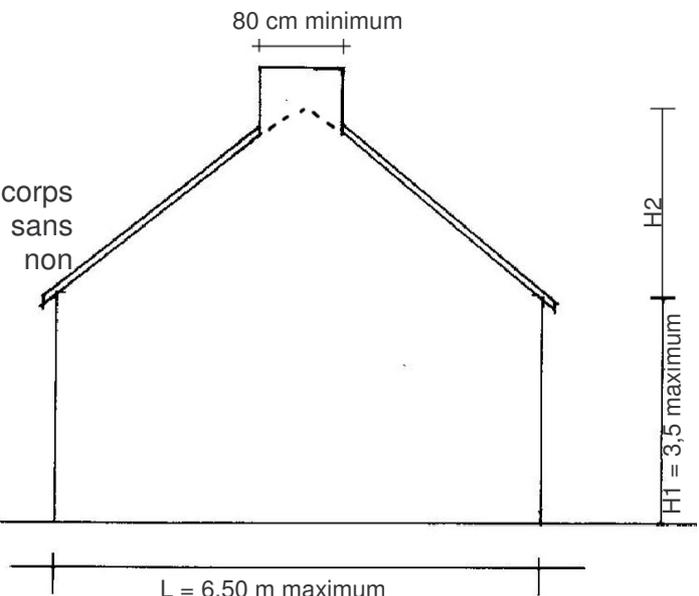
⇒ Volume souhaité pour le corps principal des constructions avec combles aménagés ou aménageables

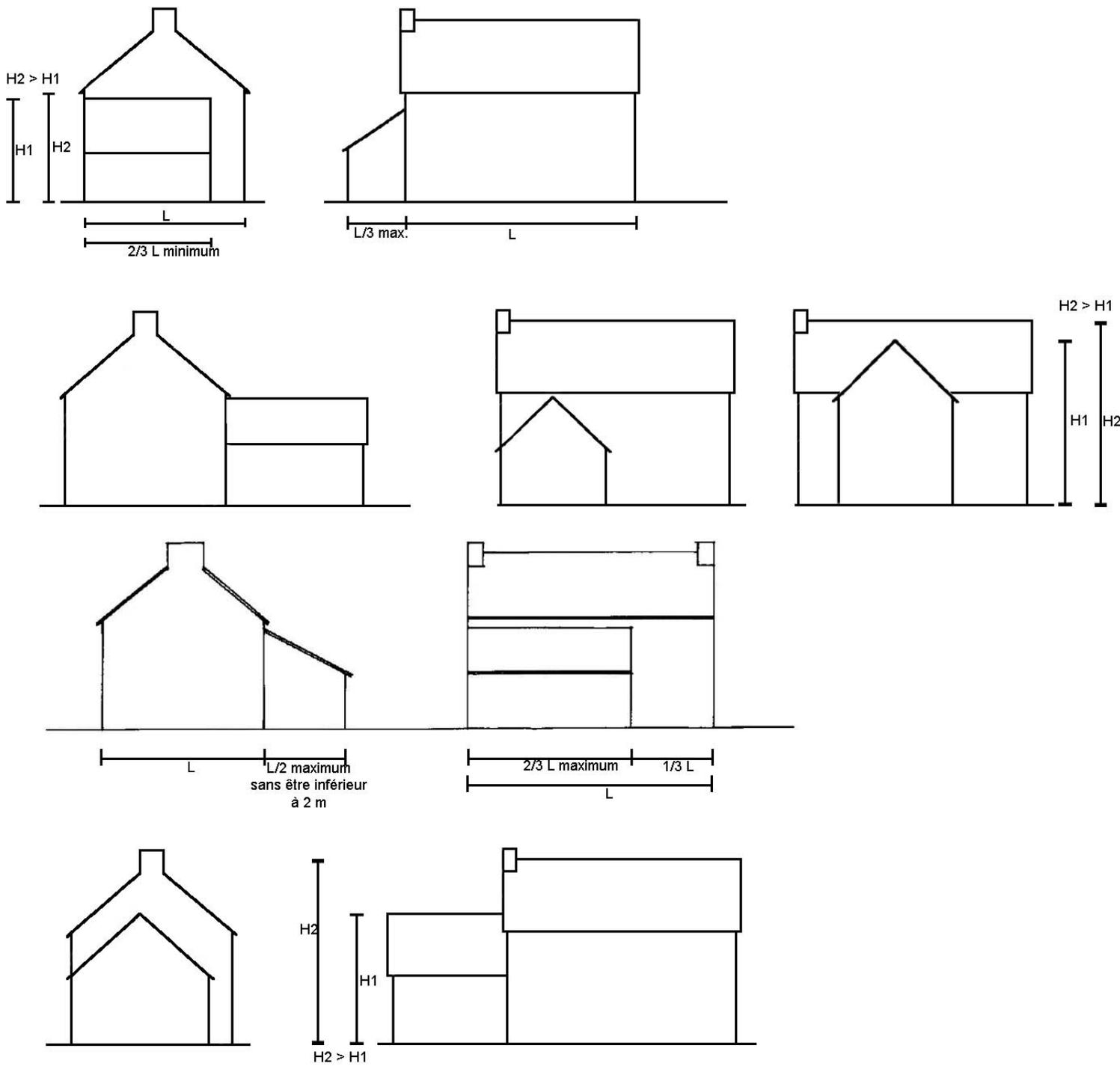
$L \leq 2 H$   
 $H2 < H1$



⇒ Volume souhaité pour le corps principal des constructions sans combles aménagés et non aménageables

$L \leq 2 H$   
 $H2 < H1$





### **TOITURES**

Les toitures seront à deux versants avec une pente comprise entre 40 et 45° pour les volumes principaux et d'environ 30° pour les volumes secondaires.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures ne comporteront pas de complications incompatibles avec une bonne intégration de la construction et participeront à l'harmonie du paysage et du bourg.

Les orientations de faîtage seront dans le sens de la longueur du bâtiment. Les faîtages seront de teinte rouge. Les joints entre les tuiles faîtières seront à la chaux.

Des volumes en appentis ou des volumes secondaires pourront toutefois border perpendiculairement le volume principal.

Les couvertures en pente seront recouvertes d'ardoises naturelles ou synthétiques (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle), modèle carré exclu.

Les gouttières (demi-rondes) et les descentes d'eaux seront en zinc naturel.

Les toitures comporteront une souche de cheminée, positionnée en axe de faîtage et à l'aplomb d'un pignon.

Les souches de cheminées ou de ventilation seront au maximum de 2 par construction.

### **FAÇADES**

Le choix des matériaux apparents en façade participe à l'intégration. Ils seront de type naturel et de bonne tenue : pierre, bois, enduit...

Lorsque la pierre est utilisée, elle sera de carrières du secteur géographique, et en appareillage traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : brique, aggloméré) ne devront pas rester apparents.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les coloris des enduits et menuiseries se rapprocheront des coloris existants sur la commune.

Le bardage bois est autorisé. Le bardage plastique ou métallique est interdit.

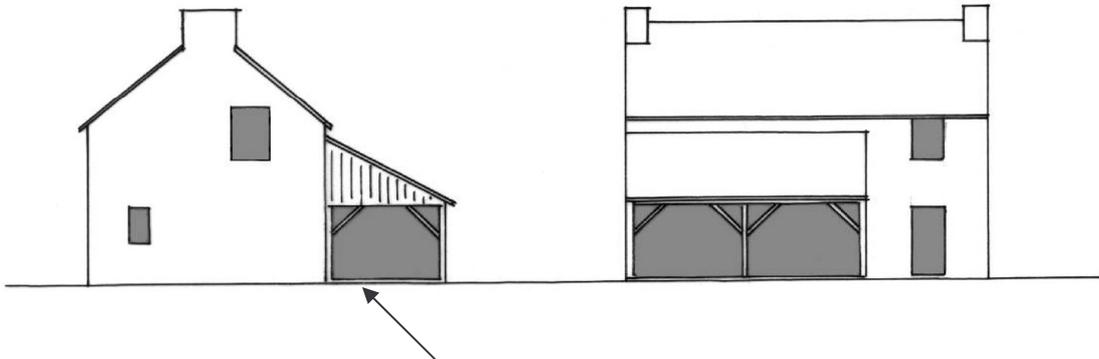
Les balustrades et ouvrages trop voyants seront évités. On leur préférera des garde-corps pleins en maçonnerie, des barreaudages droits et toutes solutions présentant un caractère de simplicité et de sobriété.

### **OUVERTURES**

Hormis la porte de garage (ou assimilé à une porte de garage), les baies intégrées à un appentis en structure bois et la porte d'entrée, les ouvertures seront d'une largeur maximale de 1.20 m, à l'exclusion d'un percement par façade qui pourra présenter une largeur de 1.40 m, et seront de proportion verticale, par exemple :

- 0,80 m X 1,15 m
- 0,90 m X 1,25 m
- 1,00 m X 1,35 m ou 1,45 m
- 1,20 m X 1,55 m ou 1,65 m

- 1,20 m X 2,15 m ou 2,25 m
- 1,40 m X 2,15 m ou 2,25 m
- 



Appentis en structure bois  
La baie peut être vitrée.

Les ouvertures en toitures seront de type châssis de toit encastré (type Velux ou équivalent) d'une dimension maximale de 0,78 m X 0,98 m, gerbières (0,90 m X 1,65 m ou 1,85 m) ou lucarnes (0,80 m X 1,15 m).

Lorsque la façade est inférieure à 9 m de long, alors une seule gerbière ou lucarne sera autorisée.

Lorsque la façade est supérieure à 9 m de long, les gerbières et lucarnes seront limitées deux maximum.

Les ouvertures en façade comporteront un linteau, qui sera au choix en bois, en pierre ou en enduit lissé. Les modénatures sur les jambages sont autorisés en enduit. Les jambages en brique ou en pierre sont autorisés.

Les volets extérieurs seront de préférence en bois peint dans une teinte soutenue en harmonie avec la couleur des fenêtres et portes-fenêtres.

Les volets roulants (pour les pleines glaces dans une structure bois par exemple) seront peints dans leur totalité dans une teinte soutenue.

Les portes de garages devront s'inspirer des portes d'écurie ou des granges. La forme des percements des baies de portes de garages devront être supérieurs à la hauteur des baies des portes fenêtres.

Les portes d'entrées auront une largeur maximale de 1,20 m.

## **RENOVATION ET EXTENSION DU BATI ANCIEN :**

### ⇒ RENOVATION

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Les souches de cheminées existantes devront être conservées.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

#### ⇒ EXTENSIONS :

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

#### ⇒ RENOVATION ET EXTENSION :

##### Matériaux :

- Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

- Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale devra être respectée.

##### Ravalement :

Le ravalement des constructions vise à la santé de l'immeuble et à la qualité esthétique de la façade.

Les enduits devront présenter un aspect lisse (préférence aux enduits au mortier de chaux).

##### Les couleurs :

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, couleur terre. Les couleurs lumineuses, le blanc et les couleurs vives sont à proscrire.

Les couleurs des façades devront prendre en compte :

- la technique de ravalement ;

- l'environnement directe de l'ensemble et permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et éventuellement le rythme des façades ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue.

Couvertures et toitures :

Les couvertures devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes, gerbières et les fenêtres de toit correspondent à un éclairage limité du volume du comble. Leur inscription devra être soucieuse du rapport au volume bâti. Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, présenteront une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les toitures-terrasses sont interdites.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires devra être particulièrement étudiée et encadrée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois peint, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

La couleur bois est interdite.

Les toitures seront de teinte sombre.

### **CLOTURES**

L'absence de clôture est autorisée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.

Les murs de clôture en pierre existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées par :

Clôture en bordure des espaces publics

Elles seront constituées :

- Soit d'un talus bocager,
- Soit d'une haie végétale constituée d'essences variées, éventuellement doublé d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.
- Soit d'un muret en pierre naturelle.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères et de lauriers palme sont interdites.

En limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive de chaque côté.

## **ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.  
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les logements:

⇒ On prévoira 2 places par logement.

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

### **ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.



## **CHAPITRE III : ZONE NA**

## **ZONE NA**

La zone **NA** comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole peut se développer.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous réserve de compatibilité avec le développement des exploitations agricoles.

Elle comprend les secteurs qui comportent des règles spécifiques (emprise, hauteur, ...).

\* **NA** correspondant aux constructions existantes ;

\* **NAp** correspondant aux constructions existantes situées dans un secteur présentant un intérêt patrimonial.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

En zones NA et NAp, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment recensé en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2.

#### **ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

**Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Rance-Frémur et Baie de Baussais et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

1. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

**Sur le reste des zones NA, NAp :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de 100 m<sup>2</sup> maximum.
4. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes si la nature de l'activité agricole et son importance en justifie la nécessité (qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant).
5. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers sauf contrainte technique liée à la maîtrise du foncier ou à la finalité du bâtiment (extension, mise aux normes...).  
Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.
6. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être :
  - justifié la nature de l'activité agricole et son importance,
  - situé à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
  - situé à une distance inférieure ou égale à 150 m des bâtiments de l'exploitation.

Sauf impossibilité technique, les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

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

7. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) et installations ressortant d'une autre exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis.

8. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitations des bâtiments existants ainsi que leur extension qui ne pourra être supérieure à  $30 \text{ m}^2 + 30 \%$  par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser  $60 \text{ m}^2$  d'emprise au sol.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis et être situés à plus de 100 m de bâtiments (exception faite des gîtes et logements de fonction) et installations agricoles ressortant d'une exploitation agricole (sauf si le changement de destination est lié à l'activité de cette exploitation).

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Lorsque le bâtiment existant n'est pas en pierre et/ou en terre (cas d'un bâtiment en parpaing par exemple), il pourra recevoir un changement de destination à la condition qu'il soit accolé à un bâtiment en pierre ou terre. Ce bâtiment sera considéré alors comme une extension du bâtiment en pierre et/ou terre et ne pourra donc excéder  $30 \text{ m}^2 + 30 \%$  par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser  $60 \text{ m}^2$  d'emprise au sol.

9. Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RN 137 et de la RD 794, classée voie bruyante définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

10. En dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées / assainissement autonome**

##### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

**2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

**3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

### **Voies piétonnes**

Sans objet

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

### **Réseaux divers**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

### **Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ).

### **Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les extensions ne pourront être supérieures à 30 m<sup>2</sup> + 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de 80 m<sup>2</sup> maximum.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à celle des constructions existantes.

## **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **EN SECTEURS NA ET NAp :**

#### **BATIMENTS A USAGE ARTISANAL ET AGRICOLE :**

Les bâtiments seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte sombre et non lumineuse. Des plaques translucides sont autorisées ponctuellement.

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

La couleur des bâtiments (enduits, bardages ...) ne sera en aucun cas ni lumineuse, ni blanche.

#### **RENOVATION ET EXTENSION DU BATI ANCIEN :**

##### ⇒ RENOVATION

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les

proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Les souches de cheminées existantes devront être conservées.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

#### ⇒ EXTENSIONS :

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

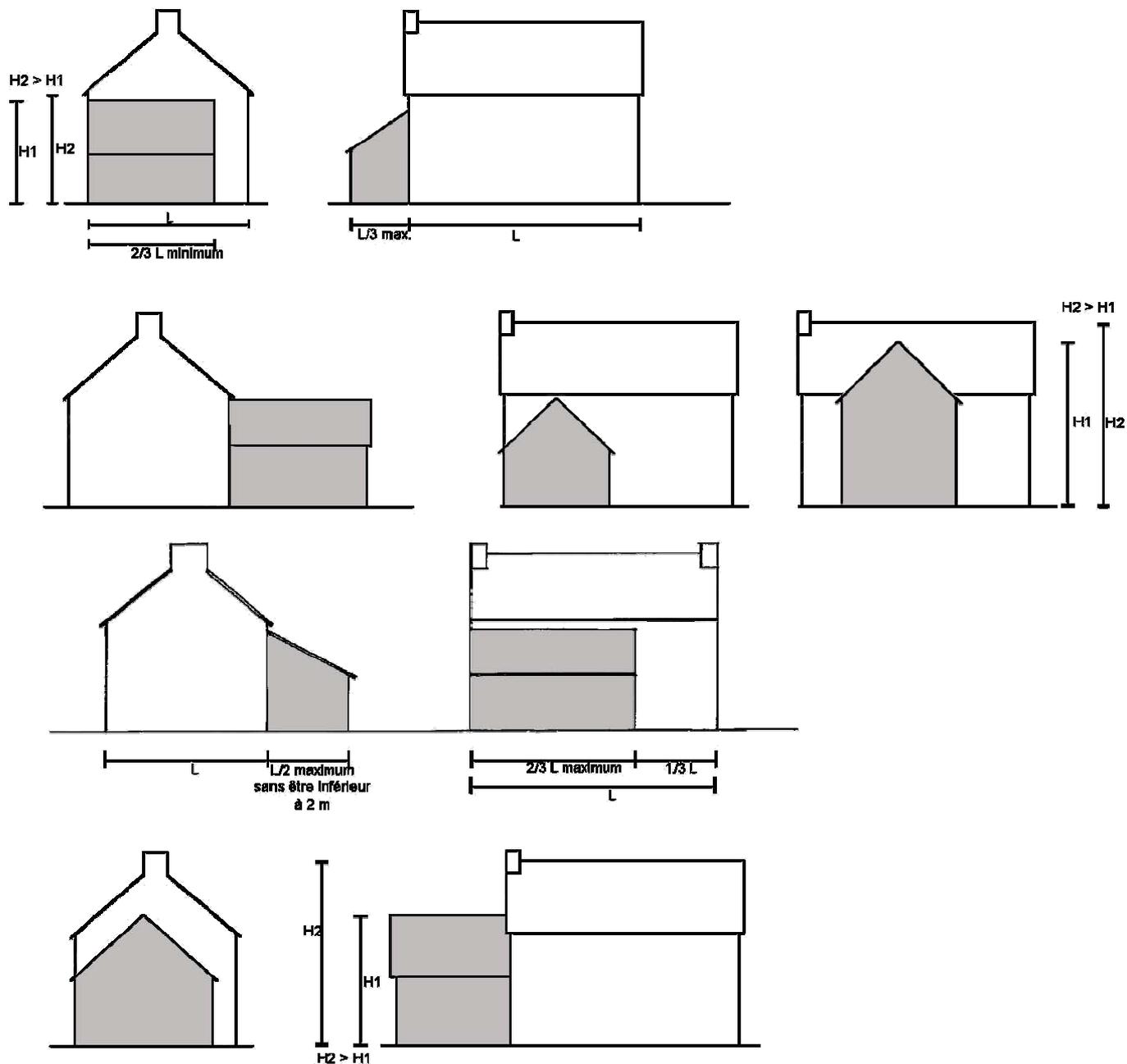
Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

#### Ouvertures

Hormis la porte de garage (ou assimilé à une porte de garage), les baies intégrées à un appenti en structure bois et la porte d'entrée, les ouvertures seront d'une largeur maximale de 1.20 m, à l'exclusion d'un percement par façade qui pourra présenter une largeur de 1.40 m, et seront de proportion verticale, par exemple :

- 0,80 m X 1,15 m
- 0,90 m X 1,25 m
- 1,00 m X 1,35 m ou 1,45 m
- 1,20 m X 1,55 m ou 1,65 m
- 1,20 m X 2,15 m ou 2,25 m
- 1,40 m X 2,15 m ou 2,25 m

Principes pour les extensions (en grisé sur le dessin)



⇒ RENOVATION ET EXTENSION :

Matériaux :

- Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.
- Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.
- Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale devra être respectée.

- L'utilisation du PVC est interdite. Les menuiseries (fenêtres, portes, volets ...) devront être peintes.

Ravalement :

Le ravalement des constructions vise à la santé de l'immeuble et à la qualité esthétique de la façade.

Les enduits devront présenter un aspect lisse (préférence aux enduits au mortier de chaux).

Les couleurs :

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, couleur terre. Les couleurs lumineuses, le blanc et les couleurs vives sont à proscrire.

Les couleurs des façades devront prendre en compte :

- la technique de ravalement ;
- l'environnement directe de l'ensemble et permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et éventuellement le rythme des façades ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue.

Couvertures et toitures :

Les couvertures devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes, gerbières et les fenêtres de toit correspondent à un éclairage limité du volume du comble. Leur inscription devra être soucieuse du rapport au volume bâti. Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, présenteront une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les toitures-terrasses sont interdites.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires devra être particulièrement étudiée et encadrée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

**VERANDAS :**

Elles devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les matériaux employés se référeront aux matériaux utilisés dans la construction traditionnelle.

**BATIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois peint, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

La couleur bois est interdite.

Les toitures seront de teinte sombre.

**CLOTURES**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.

Les murs de clôture en pierre existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées par :

Clôture en bordure des espaces publics

Elles seront constituées :

- Soit d'un talus bocager,
- Soit d'une haie végétale constituée d'essences variées, éventuellement doublé d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.
- Soit d'un muret en pierre naturelle.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères et de lauriers palme sont interdites.

En limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive de chaque côté.

**BATIMENTS RECENSES AU TITRE DE  
L'ARTICLE L 123-1 7° DU CODE DE  
L'URBANISME ET TOUTES LES  
CONSTRUCTIONS DU SECTEUR NAp :**

**RENOVATION ET EXTENSION DU BATI ANCIEN :**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet.

**ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Pour les logements : on prévoira 2 places par logement.

**ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.



## **CHAPITRE IV : ZONE NP<sub>a</sub>**

## **ZONE NP<sub>a</sub>**

La zone **NP<sub>a</sub>** est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

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

#### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NP<sub>a</sub> 2

#### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Rance-Frémur et Baie de Baussais et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

3. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

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

1. Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
2. Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
3. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 3 A NP<sub>a</sub> 10**

Sans objet

### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Sans objet.

### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **CHAPITRE IV : ZONE NP<sub>b</sub>**

## **ZONE NPb**

La zone **NPb** est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

*Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Rance-Frémur et Baie de Baussais : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Il s sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.*

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

#### **ARTICLE NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPb 2

#### **ARTICLE NPb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes et des conditions particulières énoncées dans cet article,

#### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

**Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Rance-Frémur et Baie de Baussais et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

1. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).
3. les installations et équipements techniques liées à la station d'épuration.
4. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitations des bâtiments existants.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis et être situés à plus de 100 m de bâtiments (exception faite des gîtes et logements de fonction) et installations agricoles ressortant d'une exploitation agricole (sauf si le changement de destination est lié à l'activité de cette exploitation).

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

**Sur le reste de la zone NPb :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de 100 m<sup>2</sup> maximum.
4. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec) ainsi que ceux liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.
5. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitations des bâtiments existants ainsi que leur extension qui ne pourra être supérieure à 30 m<sup>2</sup> + 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis et être situés à plus de 100 m de bâtiments (exception faite des gîtes et logements de fonction)

et installations agricoles ressortant d'une exploitation agricole (sauf si le changement de destination est lié à l'activité de cette exploitation).

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Lorsque le bâtiment existant n'est pas en pierre et/ou en terre (cas d'un bâtiment en parpaing par exemple), il pourra recevoir un changement de destination à la condition qu'il soit accolé à un bâtiment en pierre ou terre. Ce bâtiment sera considéré alors comme une extension du bâtiment en pierre et/ou terre et ne pourra donc excéder 30m<sup>2</sup> + 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

6. En dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la présente zone et des infrastructures routières, de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à la gestion des eaux pluviales, à l'irrigation, à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

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

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

### **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE NPb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

### **Réseaux divers**

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

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq$  63KV), devront respecter les distances de

sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

#### **Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ).

#### **Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera l'implantation initiale.

### **ARTICLE NPb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

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

Les extensions ne pourront être supérieures à  $30\text{m}^2 + 30\%$  par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser  $60\text{ m}^2$  d'emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de  $80\text{ m}^2$  maximum.

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra être supérieure à celle des constructions existantes.

### **ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

#### **RENOVATION ET EXTENSION DU BATI ANCIEN :**

##### **⇒ RENOVATION**

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

Les souches de cheminées existantes devront être conservées.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

#### ⇒ EXTENSIONS :

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

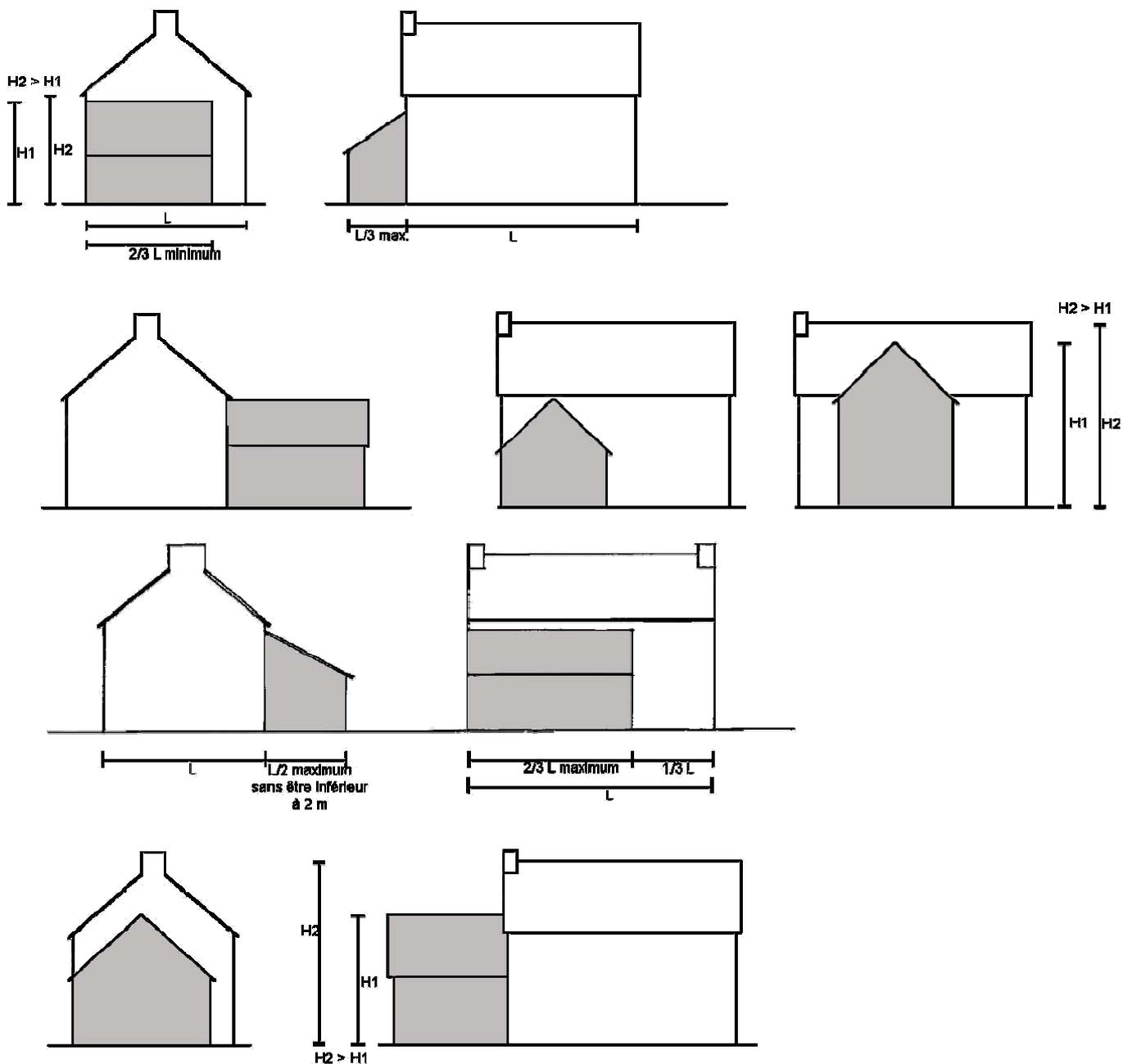
Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter.

#### Ouvertures

Hormis la porte de garage (ou assimilé à une porte de garage), les baies intégrées à un appenti en structure bois et la porte d'entrée, les ouvertures seront d'une largeur maximale de 1.20 m, à l'exclusion d'un percement par façade qui pourra présenter une largeur de 1.40 m, et seront de proportion verticale, par exemple :

- 0,80 m X 1,15 m
- 0,90 m X 1,25 m
- 1,00 m X 1,35 m ou 1,45 m
- 1,20 m X 1,55 m ou 1,65 m
- 1,20 m X 2,15 m ou 2,25 m
- 1,40 m X 2,15 m ou 2,25 m

Principes pour les extensions (en grisé sur le dessin)

⇒ RENOVATION ET EXTENSION :Matériaux :

- Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite. Les murs en maçonnerie de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.
- Sur les façades à l'alignement du domaine public (travaux et extensions sur le bâti existant), une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale devra être respectée.

- L'utilisation du PVC est interdite. Les menuiseries (fenêtres, portes, volets ...) devront être peintes.

Ravalement :

Le ravalement des constructions vise à la santé de l'immeuble et à la qualité esthétique de la façade.

Les enduits devront présenter un aspect lisse (préférence aux enduits au mortier de chaux).

Les couleurs :

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, couleur terre. Les couleurs lumineuses, le blanc et les couleurs vives sont à proscrire.

Les couleurs des façades devront prendre en compte :

- la technique de ravalement ;
- l'environnement directe de l'ensemble et permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et éventuellement le rythme des façades ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue.

Couvertures et toitures :

Les couvertures devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes, gerbières et les fenêtres de toit correspondent à un éclairage limité du volume du comble. Leur inscription devra être soucieuse du rapport au volume bâti. Les ouvertures des lucarnes, quelle que soit leur forme, présenteront une dimension inférieure à celle des étages courants.

Les toitures-terrasses sont interdites.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires devra être particulièrement étudiée et encastrée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

**VERANDAS :**

Elles devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les matériaux employés se référeront aux matériaux utilisés dans la construction traditionnelle.

**BÂTIMENTS ANNEXES**

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois peint, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.

La couleur bois est interdite.

Les toitures seront de teinte sombre.

**CLOTURES**

L'absence de clôture est autorisée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.

Les murs de clôture en pierre existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées par :

Clôture en bordure des espaces publics

Elles seront constituées :

- Soit d'un talus bocager,
- Soit d'une haie végétale constituée d'essences variées, éventuellement doublé d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.
- Soit d'un muret en pierre naturelle.

Les haies mono spécifiques constituées de conifères et de lauriers palme sont interdites.

En limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive de chaque côté.

**BATIMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Toute modification, changement d'affectation devra faire l'objet d'un permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux où le relevé de l'état initial devra être le plus exhaustif possible. Celui-ci se traduira par un relevé précis des façades (relevé et photographies des détails) desdits bâtiments ou constructions permettant d'apprécier les valeurs à protéger et l'impact du projet

**ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

**ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'ils soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.