

→ COMMUNE DE VERGEAL

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement issu de la  
modification n°4

→ Dossier d'approbation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le et modifié le

Modification n°4 prescrite le 22 avril 2013 et approuvée le 20 février 2014



# Sommaire

<b>I. NOTE LIMINAIRE</b>	<b>2</b>
1 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL.....	2
2 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE.....	3
3 ALIGNEMENT.....	3
4 RETRAIT.....	3
5 BALCONS.....	3
6 LOTISSEMENTS ANCIENS.....	4
7 PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION.....	4
8 UNITE FONCIERE OU TERRAIN.....	4
9 VOIES.....	4
10 EMPRISE PUBLIQUE.....	4
11 CONSTRUCTIONS.....	5
12 EXTENSIONS.....	5
13 BATIMENTS ANNEXES.....	5
14 ACTIVITES EXISTANTES.....	5
15 LIMITES SEPARATIVES.....	5
16 ESPACES LIBRES.....	5
17 ESPACES VERTS.....	6
18 SURFACE DE PLANCHER.....	6
<b>II. DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>7</b>
1 ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....	7
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	7
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	10
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	10
ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT.....	11
ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION.....	11
ARTICLE 7 - RAPPELS.....	11
<b>III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>14</b>
1 ZONE UC.....	14
ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	14
ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	14
ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.....	15
ARTICLE UC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX.....	15
ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	16
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	16
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	17

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	17
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.....	18
ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	18
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES .....	18
ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	21
ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS .....	21
ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	21
2 ZONE UE .....	22
ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	22
ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	22
ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE .....	23
ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	23
ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	24
ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS .....	24
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	25
ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	25
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL.....	25
ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	25
ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES .....	26
ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	27
ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS .....	28
ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	28
3 ZONE UA .....	29
ARTICLE UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	29
ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	29
ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE .....	30
ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	30
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	31
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	31
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	32
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	32
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.....	32
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	32
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES .....	32
ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	33
ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS .....	34
ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34

4 ZONE UL.....	35
ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	35
ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....	35
ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE .....	35
ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	36
ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	37
ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS .....	37
ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	38
ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	38
ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL .....	38
ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	38
ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES.....	38
ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	39
ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.....	39
ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	39
<b>IV. DISPOSITIONS LIEES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>40</b>
1 ZONE 1AUE.....	40
ARTICLE 1AUE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	40
ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL soumis a des CONDITIONS speciales.....	40
ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE.....	41
ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	41
ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	42
ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS .....	42
ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	43
ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	43
ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL .....	43
ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	43
ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES .....	44
ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	45
ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS .....	46
ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	46
1 ZONE 1AUA.....	47
ARTICLE 1AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	47
ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL soumis a des CONDITIONS speciales.....	47
ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE.....	48
ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	49
ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	50

ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS. ....	50
ARTICLE 1AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	50
ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE. ....	51
ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL .....	51
ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	51
ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES .....	51
ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	52
ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS .....	52
ARTICLE 1AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	53
3 ZONE 1AUL .....	54
ARTICLE 1AUL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	54
ARTICLE 1AUL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES .....	54
ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE .....	55
ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	55
ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	56
ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS .....	56
ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	57
ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE .....	57
ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL.....	57
ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	57
ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES.....	57
ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	58
ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.....	58
ARTICLE 1AUL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	58
4 ZONE 2AU .....	59
ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	59
ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL soumis a des CONDITIONS speciales.....	59
ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE .....	60
ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	60
ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	61
ARTICLE 2AU 6 à 12 .....	61
ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	61
ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	61
5 ZONE 2AUA .....	62
ARTICLE 2AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	62
ARTICLE 2AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL soumis a des CONDITIONS speciales.....	62
ARTICLE 2AUA 3 - ACCES ET VOIRIE.....	63

ARTICLE 2AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	64
ARTICLE 2AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	64
ARTICLE 2AUA 6 à 12.....	64
ARTICLE 2AUA 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS .....	65
ARTICLE 2AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	65
7 ZONE 2AUL .....	66
ARTICLE 2AUL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	66
ARTICLE 2AUL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL soumis a des CONDITIONS speciales.....	66
ARTICLE 2AUL 3 - ACCES ET VOIRIE .....	67
ARTICLE 2AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	67
ARTICLE 2AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	68
ARTICLE 2AUL 6 à 12 .....	68
ARTICLE 2AUL 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	68
ARTICLE 2AUL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	68
<b>V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>69</b>
1 ZONE A.....	69
ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	69
ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	69
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.....	71
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	71
ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	72
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS .....	72
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	73
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	73
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL .....	73
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	74
ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES .....	74
ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	76
ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS .....	76
ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	76
<b>VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>77</b>
1 ZONE NA .....	77
ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	77
ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	77
ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE .....	80
ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	80
ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	81

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS .....	81
ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	82
ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	82
ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL.....	82
ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	82
ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES.....	83
ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	85
ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	85
ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	85
3 ZONE NPa .....	86
ARTICLE NPA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	86
ARTICLE NPA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....	86
ARTICLE NPA 3 à NPA 12.....	86
ARTICLE NPA 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS .....	86
ARTICLE NPA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	87
4 ZONE NPb .....	88
ARTICLE NPB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	88
ARTICLE NPB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.....	88
ARTICLE NPB 3 - ACCES ET VOIRIE.....	89
ARTICLE NPB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	90
ARTICLE NPB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	90
ARTICLE NPB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS .....	91
ARTICLE NPB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	91
ARTICLE NPB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	92
ARTICLE NPB 9 - EMPRISE AU SOL .....	92
ARTICLE NPB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	92
ARTICLE NPB 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES .....	92
ARTICLE NPB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	93
ARTICLE NPB 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS .....	93
ARTICLE NPB 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	93

---

## I. NOTE LIMINAIRE

---

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 1er : 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.

## 1 LE COEFFICIENT D'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.

---

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 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 lotissements, 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.

## 2 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel 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.

## 3 ALIGNEMENT

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

## 4 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 ...)

## 5 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.

## 6 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.

## 7 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.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## 8 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.

## 9 VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, 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.

## 10 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.

---

## 11 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 surface de plancher au sens du Code de l'Urbanisme

## 12 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.

## 13 BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux **détachés** 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.

## 14 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.

## 15 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.

## 16 ESPACES LIBRES

Les espaces libres désignent les espaces libres de constructions en élévation, et excluent les surfaces surplombées par des éléments de construction ainsi que les voies, chemins et allées ouvertes à la circulation automobile.

Les espaces verts, les allées piétonnes et trottoirs, les aires de jeux et de loisirs ... font partis des espaces libres.

---

## 17 ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale. La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinière), les espaces boisés urbains, les espaces engazonnés, plantés ou naturels ainsi que les bassins d'orage paysagé. Les espaces verts peuvent être des espaces en pleine terre, des espaces sur dalles de constructions souterraines ou sur toitures-terrasses (toiture végétalisée).

## 18 SURFACE DE PLANCHER

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

---

---

## II. DISPOSITIONS GENERALES

---

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

### 1 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 que 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.111-4 :** 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.  
Les zones d'aménagement différé.

#### **3.4 - Sites archéologiques :**

- ★ Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites (poteries, monnaies, ossements, objets divers ...) doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.
  - ★ La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit : "*Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322*".
  - ★ La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
    - 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.
-

- Loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003.707 du 01.08.2003, et le décret n°2002.89 du 16 janvier 2002 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n°2004.490 du 3 juin 2004 : « 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »

## 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 d'activité U.A. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.A.
- La zone de sports et de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.L.

**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 2AU (constructible après modification du P.L.U.) délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2AU, 2AUA et 2AUL.

**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 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 NPb délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPb.

## 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 né-

---

cessaires 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 RECULEMENT

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans le long des voies RD 110, RD 106 et RD 108 :

- 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

## 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.

**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° 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.

### **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° 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.
-

### **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 123-1-5 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 (L421-3) :

- ★ 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.123.1-5,7° du Code de l'Urbanisme. Les constructions sont repérées au plan par une étoile.

### **Secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE et identifiés aux plans de zonage : une classification en zone de protection de l'environnement stricte (NPa).**

En application de l'article L-123.1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine), les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les drainages sont interdites.

---

---

## III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### 1 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.

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

**Sont interdits :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

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

Les travaux, les constructions, utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone UC.

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 constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés et de petites activités artisanales compatible avec la zone ne créant pas nuisances.

2- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation 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, ...).

3- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.

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.

## 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.

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

## ARTICLE UC 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 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 conseillée.

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.

## **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 à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

La construction ou une partie de la construction pourra être implantée en retrait de l'alignement avec un maximum de 6 m. Dans ce cas, la continuité du front bâti devra être assurée par un mur de clôture en pierre naturelle (d'une hauteur maximum de 1m50), éventuellement surmonté d'une grille.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Sans objet.

### **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 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 UC 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 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 particulière.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### **1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

### **2 - Hauteur maximale :**

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

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

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée et/ou avec une tolérance de 1 m.

Lorsque le terrain présente des pentes, la côte de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

## 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 traditionnelle du bourg.

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 qui seront créées devront reprendre les proportions des souches existantes. Dans le cas où elles sont enduites, elles devront impérativement respecter les proportions des souches environnantes.

### **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 toitures des volumes principaux comporteront deux versants de pente égale comprise entre 35° et 55°. Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet architectural.

Une pente unique pourra être acceptée pour les toitures des constructions annexes (bâtiments annexes, vérandas ...).

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle). Le zinc et le cuivre pourront être utilisés à la condition qu'ils participent à la mise en valeur de la construction.

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.

## **► 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.

► **BATIMENTS ANNEXES**

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

► **DEVANTURES COMMERCIALES**

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec l'équilibre général de la façade.

► **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 conservés 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.

Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg (le PVC, le béton brut et l'aggloméré sont interdits).

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur de pierre d'une hauteur maximale de 1,50m,
- soit d'un mur enduit d'une hauteur maximale de 1m, la couleur devra être en harmonie avec la couleur de la façade de la construction.

Dans les deux cas, le mur peut être surmonté d'une grille.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

► **RESTAURATIONS ET EXTENSIONS**

Une attention plus 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.

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, ...).

Les souches existantes devront être conservées.

**Extensions**

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.

**Baies et détails architecturaux**

Néanmoins, 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.

---

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.

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.

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.

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

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

### ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### **Pour les constructions existantes, les extensions et les changements de destination :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Pour les constructions neuves :**

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 et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

### ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.

Dans le cadre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage 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.

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

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

---

## 2 ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement 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 originelles.

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

**Sont interdits :**

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

Les travaux, les constructions, utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone UE.

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, d'équipements publics ou privés et de petites activités artisanales compatible avec la zone et ne créant pas nuisances.

2- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.

3- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.

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 constructions et les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

## 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 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.

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

## 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 conseillée.

---

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 minimal de 1 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privé.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments annexes

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les parcelles de second rang, seul l'article 7 s'applique.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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.

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.

**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**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 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 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 **80 %** de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra excéder 25m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions est de 5,5 m à l'égout du toit et de 9,5 m au faîtage.

---

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout de toit et de 5 m au faîtage.

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

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

Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

## 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.

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

##### *Souches de cheminée*

Les souches existantes devront être conservées.

Celles qui seront créées devront reprendre les proportions des souches existantes.

Dans le cas où elles sont enduites, elles devront impérativement respecter les proportions des souches environnantes.

##### *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 toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles (ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue), de zinc ou de cuivre.

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 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.

### ► **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.

### ► **BATIMENTS ANNEXES**

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

### ► **CLOTURES**

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

La fausse pierre reconstituée est interdite.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

Elles seront composées d'une haie arbustive éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

L'absence de clôture est autorisée.

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

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

## **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.

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

---

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

Pour **les habitations :**

⇒ On comptera **2 places** banalisées par logement + 1 place supplémentaire au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour **les commerces, de services ... :**

⇒ On comptera **2 places** banalisées + 1 place supplémentaire au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par tranche de 40 m<sup>2</sup> de de surface de plancher

**Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.**

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.

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

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

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale correspondra à 5% minimum de la parcelle.

Lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble comprenant au moins 5 habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet, ils représenteront 5% minimum de la surface.

Les bassins d'orage paysagers sont compris dans cette surface

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1-5, 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.

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

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

---

### 3 ZONE UA

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

#### ARTICLE UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### **Sont interdits :**

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 destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

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, industrielles, 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 aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules s'ils s'intègrent à l'environnement.

6- 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.

7- 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.

8- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

---

## 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 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 conseillée.

---

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 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.

### **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 avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

#### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **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 1<sup>er</sup> 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 **4 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 **75 %** de la surface du terrain.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

### **► ASPECT**

Tout projet de construction doit présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration à l'environnement tout en prenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

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**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ..., ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les façades doivent être soit enduites, soit revêtues par des bardages ou vêtements de ton neutre.

L'alternance de bandes couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement.

Le blanc et les couleurs lumineuses sont interdits.

► **TOITURES**

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

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.

► **CLOTURES**

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) implanté en limite de lot, sans soubassement, et pouvant être doublé à l'intérieur d'une haie arbustive (hauteur maximum : 1.50m).

- Clôtures latérales :

Grillage vert (hauteur maximum 1.50 m) doublé d'une haie bocagère ou arbustive (hauteur maximale de 2.00 m).

Les clôtures doivent épouser le profil du terrain naturel sans redans .

► **DEVANTURES COMMERCIALES**

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble.

## 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. Il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

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

---

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.

### ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division de moins de 1 ha des espaces naturels ou aménagés communs devront être intégrés au projet, avec un minimum de **5%** d'espaces verts.

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division de plus de 1 ha des espaces naturels ou aménagés communs devront être intégrés au projet, avec un minimum de **10%** d'espaces verts.

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

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

---

## 4 ZONE UL

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

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

#### **Sont interdits :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article UL2

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

#### **Sont admis :**

##### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

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

- 1- Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
- 2- L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
- 3- Les équipements publics à caractère associatif, culturel et touristique.
- 4- 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.
- 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 réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

### 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 des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est conseillée.

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 1 m.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est fixé pas de règle particulière.

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

Il n'est fixé pas de règle particulière.

### **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 1<sup>er</sup> 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, 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.

### **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 UL 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 **5 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 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 propriété.

## ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## 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.

### **CLOTURES**

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.

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

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 espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1, et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

---

---

## IV. DISPOSITIONS LIEES AUX ZONES A URBANISER

---

### 1 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.

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

##### **Sont interdits :**

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 1AUE 2.

#### ARTICLE 1AUE 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 :**

##### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

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

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés et de petites activités artisanales compatible avec la zone ne créant pas nuisances.

2- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.

3- 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.

4- 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.

5- Les constructions et les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

##### **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 :**

---

L'urbanisation du secteur 1AUE pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

## 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.

Les accès aux secteurs 1AUE se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

### **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 conseillée.

---

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 minimal de 1 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privé.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments annexes

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les parcelles de second rang, seul l'article 7 s'applique.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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.

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.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 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 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 80 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra excéder 25m<sup>2</sup>.

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

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions est de 5,5 m et de 9,5 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout de toit et de 5 m au faîtage.

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

---

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

Lorsque le terrain présente des pentes, la côte de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

## 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.

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**

##### ***Souches de cheminée***

Les souches existantes devront être conservées.

Celles qui seront créées devront reprendre les proportions des souches existantes. Dans le cas où elles sont enduites, elles devront impérativement respecter les proportions des souches environnantes.

##### ***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 toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles (ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue), de zinc ou de cuivre.

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 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.

► **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.

► **BATIMENTS ANNEXES**

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

► **CLOTURES**

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

La fausse pierre reconstituée est interdite.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

Elles seront composées d'une haie arbustive éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

L'absence de clôture est autorisée.

► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, à l'intérieur des bâtiments, masquées par des végétaux.

## 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.

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

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

Pour

---

**les habitations :**

⇒ On comptera **2 places** banalisées par logement + 1 place supplémentaire au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour **les commerces, de services ... :**

⇒ On comptera **2 places** banalisées + 1 place supplémentaire au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.**

Pour les **opérations d'ensemble de plus de 2 logements :**

⇒ On comptera au minimum 1 place de stationnement sur les espaces publics pour 2 logements.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de surface de plancher 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.

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

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

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale correspondra à **5% minimum** de la parcelle.

Lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou de permis valant division comprenant au moins 5 habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet et représenteront au minimum **5%** minimum de la surface.

Les bassins d'orage paysagers sont compris dans cette surface

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.

Dans le cadre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage 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.

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.

---

## 1 ZONE 1AUA

La zone **1AUA** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'aménagement d'espaces réservés à l'activité économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

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

La zone 1AUA est pré-affectée à l'activité.

La zone 1AUA comprend différents secteurs qui comportent des règles spécifiques.

- 1AUA a,
- 1AUA b.

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

#### **Sont interdits :**

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 des CONDITIONS speciales

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :**

#### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

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

1- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

2- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).

3- Les aires de dépôts dans la mesure où le projet comprend des mesures d'intégration paysagères.

4- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules s'ils s'intègrent à l'environnement.

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 de sol liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

8- Les constructions et les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

#### **Sur le secteur 1AUA a :**

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 physiquement ou architecturalement au corps du bâtiment à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

#### **Sur le secteur 1AUA b :**

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.

#### **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 :**

L'urbanisation du secteur 1AUA pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

### **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.

---

Les accès aux secteurs 1AUA se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

## **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 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 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 conseillée.

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 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.

## 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 avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **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 1<sup>er</sup> 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 **4 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 75 % de la surface du terrain.

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

La hauteur maximale des constructions est de 10 m au faîtage ou l'acrotère.

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

#### **► ASPECT**

Tout projet de construction doit présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration à l'environnement tout en prenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

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**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ..., ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les façades doivent être soit enduites, soit revêtues par des bardages ou vêtements de ton neutre.

L'alternance de bandes couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement.

Le blanc et les couleurs lumineuses sont interdits.

#### **► TOITURES**

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

---

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.

#### ► **CLOTURES**

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) implanté en limite de lot, sans soubassement, et pouvant être doublé à l'intérieur d'une haie arbustive (hauteur maximum : 1.50m).

- Clôtures latérales :

Grillage vert (hauteur maximum 1.50 m) doublé d'une haie bocagère ou arbustive (hauteur maximale de 2.00 m).

Les clôtures doivent épouser le profil du terrain naturel sans redans.

#### ► **DEVANTURES COMMERCIALES**

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble.

### 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. Il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

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

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.

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

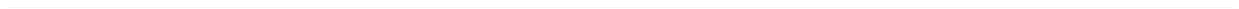
Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division de moins de 1 ha des espaces naturels ou aménagés communs devront être intégrés au projet, avec un minimum de **5%** d'espaces verts.

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division de plus de 1 ha des espaces naturels ou aménagés communs devront être intégrés au projet, avec un minimum de **10%** d'espaces verts.

---

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

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



### 3 ZONE 1AUL

La zone **1AUL** est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'aménagement des espaces réservés aux sports et aux loisirs ainsi qu'aux équipements socio-culturels.

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

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

##### **Sont interdits :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 1AUL2.

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

##### **Sont admis :**

##### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

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

- 1- Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
  - 2- L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
  - 3- Les équipements publics à caractère associatif, culturel et touristique.
  - 4- 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.
  - 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 réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
  - 6- Les constructions et les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).
-

### **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 :

L'urbanisation du secteur 1AUL pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

## **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.

Les accès aux secteurs 1AUL se feront aux endroits identifiés aux orientations d'aménagement.

### **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 des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est conseillée.

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 1 m.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est fixé pas de règle particulière.

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

Il n'est fixé pas de règle particulière.

### **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 1<sup>er</sup> 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, 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**

### **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 **5 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 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 propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **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.

---

## **CLOTURES**

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.

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

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**

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.

Dans le cadre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage 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.

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

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

---

## 4 ZONE 2AU

La zone 2AU est un secteur à caractère naturel 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.

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

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

#### **Sont interdits :**

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

### 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 :**

#### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

#### **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- Les constructions et les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

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

**Dès lors que les terrains seront incorporés dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté et 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 :**

---

L'urbanisation du secteur 2AU pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

## 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 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 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 conseillée.

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 à 12**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 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.

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.

---

## 5 ZONE 2AUA

La zone **2AUA** est un secteur à caractère naturel 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.

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

La zone 2AUA est pré-affectée à l'activité.

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

#### **Sont interdits :**

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

### ARTICLE 2AUA 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 :**

#### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

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

1- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

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 physiquement ou architecturalement au corps du bâtiment à usage d'activités artisanales, industrielles, 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 aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

---

6- 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.

7- 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.

8- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

9- Les constructions et les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

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

**Dès lors que les terrains seront incorporés dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté et 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 :**

L'urbanisation du secteur 2AUA pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

## **ARTICLE 2AUA 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 2AUA 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 conseillée.

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 2AUA 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 2AUA 6 à 12.

Sans objet.

---

## ARTICLE 2AUA 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, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.

Dans le cadre de l'article L 123-1-5, 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.

## ARTICLE 2AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

---

## 7 ZONE 2AUL

La zone **2AUL** est un secteur à caractère naturel 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.

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

La zone 2AUL est pré-affectée aux équipements de sports, de plein air ou de loisirs.

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

#### **Sont interdits :**

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

### ARTICLE 2AUL 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 :**

#### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

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

- 1- Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.
  - 2- L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
  - 3- Les équipements publics à caractère associatif, culturel et touristique.
  - 4- Les constructions et les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).
  - 5- 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.
-

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 réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

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

**Dès lors que les terrains seront incorporés dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté et 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 :**

L'urbanisation du secteur 2AUL pourra être urbanisé en une ou plusieurs opérations à l'appui des orientations d'aménagement annexé au PLU.

## **ARTICLE 2AUL 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 2AUL 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 conseillée.

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 2AUL 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 2AUL 6 à 12**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUL 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.

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.

---

---

## V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

---

### 1 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 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.

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

#### **Sont interdits :**

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 reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

#### **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. Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations 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 emprise au sol de 40m<sup>2</sup> maximum.

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

---

3. 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 démontrée et justifiée liée à la maîtrise foncière ou à la finalité du bâtiment.

Sauf impossibilité technique démontrée et justifiée liée à la maîtrise foncière ou à la finalité du bâtiment, les extensions des bâtiments agricoles ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU et 2AU).

4. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit :
  - être justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance.
  - être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
  - être situé à une distance inférieure à 100 m des bâtiments de l'exploitation, sauf contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

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, ...).

Il ne pourra être autorisé qu'un **seul logement de fonction par site d'exploitation**.

Le logement de fonction ne pourra être permis qu'à condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.

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) des autres sièges d'exploitation.

En cas de création d'une **loge de service**, cette dernière doit être attenante à un bâtiment de l'exploitation.

5. 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 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 doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

6. Les nouvelles constructions et installations agricoles classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU et 2 AU du P.L.U.
-

7. 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.
8. 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 ainsi que ceux liées à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

## 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.

### **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 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 :**

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 spé-

---

cialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

### **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 conseillée.

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.

### **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 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée

#### **Voies piétonnes :**

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les ouvrages de mises aux normes.

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.

#### **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  $\geq 63\text{KV}$ ), 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.

#### **Canalisation d'adduction d'eau potable :**

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 A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **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'égoût du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

#### **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**

L'emprise au sol des logements de fonction ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup>.

---

La loge de service aura une emprise au sol de 40m<sup>2</sup> maximum.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de **R + 1 + Combles**.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est de **15 m** au faîtage.  
Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques (silos, cheminées ...)

## ARTICLE A11 - 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 couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte neutre. Des panneaux translucides peuvent être autorisés 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 ET EXTENSIONS A USAGE D'HABITATIONS**

#### **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 la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 60 cm.

#### **FACADES**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive. Les murs en maçonnerie de brique ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

#### **TOITURES**

Les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire.

---

Les toitures des volumes principaux comporteront deux versants de pente égale comprise entre 35° et 55°.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des constructions annexes, vérandas ... pour lesquels une pente unique pourra être acceptée.

### **CLOTURES**

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées d'essences bocagères s'intégrant au cadre végétal environnant, pouvant être agrémentés d'un grillage vert d'une hauteur maximum d'1.50 m.

#### ► **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.

#### ► **RESTAURATIONS ET EXTENSIONS**

Une attention plus 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.

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, ...).

Les souches existantes devront être conservées.

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

#### *Extensions*

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

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

#### *Baies et détails architecturaux*

Néanmoins, 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.

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.

---

## 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, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.

Dans le cadre de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage 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.

## ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

---

---

## VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

### 1 ZONE NA

La zone NA comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole peut se développer.

Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine.

Par ailleurs, le bâti existant de caractère (en pierre ou en terre) peut être aménagé et changé d'affectation, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles.

*Elle comprend les secteurs qui comportent des règles spécifiques (emprise, hauteur, ...).*

\* NA correspondant aux habitations existantes ;

\* NAa correspondant aux activités existantes.

Le patrimoine bâti 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.

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

#### **Sont interdits :**

Les abris de jardins sur terrains nus.

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 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 reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

#### **En secteurs NA et NAa**

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, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations 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 emprise au sol de 40m<sup>2</sup> maximum. 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. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit :
  - être justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance.
  - être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
  - être situé à une distance inférieure à 100 m des bâtiments de l'exploitation, sauf contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup>.

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, ...).

Il ne pourra être autorisé qu'un seul logement de fonction par site d'exploitation.

Le logement de fonction ne pourra être permis qu'à condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.

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) des autres sièges d'exploitation.

5. 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 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 doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

6. Les bâtiments annexes aux constructions existantes.
-

7. Les nouvelles constructions ou installations agricoles classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU et 2 AU du PLU.
8. 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.

#### **En secteur NA**

9. La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation ou de services (compatibles avec les habitations existantes et sans création de nuisances supplémentaires) des autres bâtiments existants. La ou les extensions ne pourront excéder :

**30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

Les extensions 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) et ce, quand bien même il existerait déjà des constructions tierces à l'exploitation en deçà de ce périmètre.

10. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup>, et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ou installations agricoles en activité.

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 ne rentre pas dans les critères de la règle ci-dessus (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 d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> minimum. Ce bâtiment sera considéré alors comme une extension du bâtiment en pierre ou terre et entrera dans le calcul des 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **En secteur NAa**

11. L'extension des constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités artisanales existantes, à l'amélioration de l'habitat dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les extensions des constructions à usage d'activités ne pourront excéder 100% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Les extensions des constructions à usage d'habitations ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au 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.

### **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 :**

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.

#### **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 conseillée.

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.

---

### **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 avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

### **Voies piétonnes :**

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.

### **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 :**

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 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 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 NA 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 NA 9 - EMPRISE AU SOL**

#### **En secteur NA :**

Les extensions des constructions à usage d'habitations ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **En secteur NAa :**

Les extensions des constructions à usage d'activités ne pourront excéder 100% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

#### **Pour les bâtiments annexes en secteur NA et NAa:**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux constructions existantes est limitée à 40m<sup>2</sup>.

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

#### **En secteur NA :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de **R +Combles**.  
La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

#### **En secteur NAa :**

La hauteur maximale des constructions d'activités est de 9 m de hauteur à l'égout du toit.

---

## ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

### ► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS A USAGE D'HABITATIONS

#### 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 la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 60 cm.

#### FACADES

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive. Les murs en maçonnerie de brique ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

#### TOITURES

Les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire.

Les toitures des volumes principaux comporteront deux versants de pente égale comprise entre 35° et 55°.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des bâtiments annexes, vérandas ... pour lesquels une pente unique pourra être acceptée.

#### CLOTURES

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant.

Elles seront constituées

- d'essences bocagères s'intégrant au cadre végétal environnant, pouvant être agrémentés d'un grillage vert d'une hauteur maximum d'1.50 m.
- d'un mur en pierre d'une hauteur maximale de 1.50 m
- d'un mur en parpaings enduits d'une hauteur maximale de 1 m.

Dans ces deux derniers cas, le mur peut être surmonté d'une grille, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour l'ensemble (mur + grille).

Tout autre type de clôture est interdit.

### ► RESTAURATIONS ET EXTENSIONS

Une attention plus 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.

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, ...).

---

Les souches existantes devront être conservées.

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

### ***Extensions***

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

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### ***Baies et détails architecturaux***

Néanmoins, 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.

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.

### ▶ **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 à lame verticale, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale ou s'harmonisant avec elle.

### ▶ **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les citernes de stockage seront soit :

- enterrées,
- à l'intérieur des bâtiments,
- masquées par des végétaux.

### ▶ **BATIMENTS A USAGE AGRICOLE ET ARTISANAL**

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 couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte neutre. Des panneaux translucides peuvent être autorisés 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.

## ARTICLE NA 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 et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

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

### Pour **les habitations** :

⇒ On prévoira 2 places banalisées par logement

⇒ + 1 place banalisée au delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Pour **les activités** :

⇒ Il n'est pas fixé de règle de règle particulière.

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.

## ARTICLE NA 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, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.

Dans le cadre de l'article L 123-1-5, 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.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 30% par rapport à la surface de la parcelle.

## ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

---

### 3 ZONE NPa

La zone NPa 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.

Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

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

##### **Sont interdits :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NPa 2.

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

##### **Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :**

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.

Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.

Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

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).

#### ARTICLE NPA 3 à NPA 12

Sans objet.

#### ARTICLE NPA 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, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.

---

Dans le cadre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage 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.

#### ARTICLE NPA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

---

## 4 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.

Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.

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

#### **Sont 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.

#### **Sur 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, 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 affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

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 (bassin tampon à sec).

5- 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.

---

6- La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation ou de services (compatibles avec les habitations existantes et sans création de nuisances supplémentaires) des bâtiments existants. La ou les extensions ne pourront excéder :

**30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

Les extensions 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) et ce, quand bien même il existerait déjà des constructions tierces à l'exploitation en deçà de ce périmètre.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup>, et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ou installations agricoles en activité.

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, ...).

7- Les bâtiments annexes aux constructions existantes.

**Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

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 (bassin tampon à sec).

**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.

#### **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 conseillée.

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.

### **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.

---

## 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 avec un retrait minimum de 1 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

### **Voies piétonnes :**

Les constructions se feront avec un retrait de 5 m des voies piétonnes.

### **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.

### **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  $\geq 63\text{KV}$ ), 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 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 mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

### **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 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

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux constructions existantes est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE NPB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE NPB 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

### **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 la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 60 cm.

### **FACADES**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive. Les murs en maçonnerie de brique ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

### **TOITURES**

Les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire.

Les toitures des volumes principaux comporteront deux versants compris entre 35° et 55°.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des bâtiments annexes, vérandas ... pour lesquels une pente unique pourra être acceptée.

### **CLOTURES**

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées d'essences bocagères s'intégrant au cadre végétal environnant, pouvant être agrémentés d'un grillage vert d'une hauteur maximum d'1.50 m.

---

### **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 traitées soit en bois à lame verticale, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale ou s'harmonisant avec elle.

### **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les citernes de stockage seront soit enterrées, soit à l'intérieur des bâtiments, soit masquées par des végétaux.

## **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, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.

Dans le cadre de l'article L 123-1-5, 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.

## **ARTICLE NPB 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

---